

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa
"Przyjaźń"

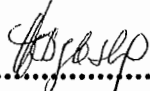
32-065 Krzeszowice, ul. Długa 18A
skr.poczt. 46 tel./fax (012) 282-09-04
NIP 675-000-56-25 Ident. 000486020

U c h w a ł a nr 55/08

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej
„Przyjaźń” w Krzeszowicach z dnia 19 grudnia 2008 r.**

1. Na podstawie § 83 ust. 4 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Przyjaźń” w Krzeszowicach **u c h w a ł a REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZY REMONTOWYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ „PRZYJAŹŃ” W KRZESZOWICACH** - w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Traci moc „Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Przyjaźń” w Krzeszowicach” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.01.2004 r. (uchwała nr 1/04).

Sekretarz Rady Nadzorczej



.....
Anna Dębska

Przewodniczący Rady Nadzorczej



.....
mgr inż. Marian Ziombek

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
„PRZYJAŹŃ”
w Krzeszowicach
Rada Nadzorcza

Otrzymują:

1x DF

1x GZM

1x DC

1x Zarząd Spółdzielni

1x Rada Nadzorcza a/a

REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZY REMONTOWYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO WŁASNOŚCIOWEJ „PRZYJAŹŃ” W KRZESZOWICACH

I. Podstawa prawna

§ 1

Podstawę tworzenia funduszy stanowi Statut Spółdzielni oraz rzeczowy plan remontów na dany rok gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.

II. Postanowienia ogólne

§ 2

Niniejszy regulamin określa szczegółowe zasady finansowania w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Przyjaźń” w Krzeszowicach remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków Funduszu Remontowego Spółdzielni.

§ 3

Ilekróć w regulaminie jest mowa o ;

1. „Spółdzielni” – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową ‘Przyjaźń’ w Krzeszowicach , z siedzibą przy ulicy Długiej 18A , 32-065 Krzeszowice, stanowiącą dobrowolne zrzeczenie nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. „właścicielu lokalu” – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada odrębną własność lokalu potwierdzoną wpisem do księgi wieczystej.
3. „użytkownik lokalu” – rozumie się przez to osoby fizyczne albo osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej .
4. „funduszu” – rozumie się przez to Fundusz Remontowy przeznaczony na remonty zasobów , pochodzący z odpisów na ten fundusz obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
5. „nieruchomości wspólnej” – należy przez to rozumieć grunt lub części budynku oraz urządzenia, które służą do wspólnego użytku wyłącznie dla właścicieli lokali danej nieruchomości.
6. „mieniu Spółdzielni” – należy przez to rozumieć będące własnością Spółdzielni :
 - nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej , handlowej , usługowej, społecznej i kulturalnej,
 - nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanego z funkcjonowaniem osiedla,
 - nieruchomości niezabudowane,
7. „modernizacji” – należy przez to rozumieć trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.
8. „remontie” – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtwarzaniu stanu pierwotnego



a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

9. „regulaminie” – rozumie się przez to niniejszy regulamin funduszu remontowego Spółdzielni.

III. Tworzenie funduszy

§ 4

1. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych i mienia spółdzielni.
2. Jednostką rozliczeniową jest powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

1. Stosownie do zapisów Statutu, Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - Fundusz remontowy nieruchomości
 - Rezerwa Funduszu
2. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest:
 - a) z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (zgodnie z art.6 pkt. 3 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych),
 - b) z kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego w danej nieruchomości,
 - c) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych w danej nieruchomości,
 - d) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych,
 - e) z pożyczek z Rezerwy Funduszu ,
 - f) z odpisu na realizację programu termomodernizacji (docieplania budynków, regulacja instalacji co, itp.).
 - g) z innych tytułów bezpośrednio związanych z funduszem remontowym.
3. Rezerwa Funduszu tworzona jest :
 - a) części odpisu na fundusz remontowy zgodnie z §97 ust.5 Statutu S-ni
 - b) środków funduszu nie wykorzystanych w poprzednim roku obrotowym na pokrycie kosztów remontów nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla,
 - c) z dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych,
 - d) z dochodów uzyskanych z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia
 - e) z odpisów w koszty od lokali o innym przeznaczeniu stanowiących mienie Spółdzielni w wysokości wynikającej z planu gospodarczo-finansowego,
 - f) z kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki tego funduszu remontowego,



- g) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych na mieniu Spółdzielni,
- h) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych na mieniu Spółdzielni,
- i) z dotacji, subwencji, dofinansowania oraz darowizny,

§ 6

1. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu ustala wysokość odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni zgodnie z postanowieniami Statutu
2. Od lokali mieszkalnych, lokali używanych na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i odrębnej własności, lokali o innym przeznaczeniu z wyłączeniem garaży – wpłaty ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej,
3. W przypadku kotłowni wysokość odpisu ustala się do wysokości amortyzacji środków trwałych przynależnych do danej kotłowni zgodnie z przyjętym przez Radę Nadzorczą Planem Finansowym na dany rok obrotowy.
4. W przypadku remontów stanowiących mienie spółdzielni wysokość środków na dany rok obrotowy ustala się w oparciu o planowane nakłady na remonty po przyjęciu przez Radę Nadzorczą planu finansowego, stworzonego na podstawie planu remontów na dany rok.
5. W przypadku garaży posiadających tytuł prawny wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wysokość odpisu ustala się na zasadzie umorzenia środków trwałych.

§ 7

1. Wysokość odpisów na poszczególne fundusze remontowe ustalana jest zgodnie z postanowieniami §97 i §98 Statutu

IV. Wykorzystanie funduszy

§ 8

1. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest do finansowania gospodarki remontowej tej nieruchomości, z której został utworzony na:

- remont zasobów mieszkaniowych członków i właścicieli odrębnych nieruchomości, którzy tworzą ten fundusz w zakresie wykazanym w §11 niniejszego regulaminu,
- remont elementów nieruchomości wspólnych,
- pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
- pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
- pokrycie spłat rat i odsetek od kredytów otrzymanych na fundusz.

Fundusz remontowy nieruchomości może zostać wykorzystany w takiej wielkości w jakiej został zgromadzony w danej nieruchomości i nie może być przenoszony na inną nieruchomość, a także na naprawy bieżące i roboty konserwacyjne w tej nieruchomości.

Ponadto z funduszy remontowych tworzonych w Spółdzielni, nie mogą być finansowane przeglądy techniczne budynków i instalacji wynikające z przepisu ustawy „Prawo Budowlane” i BHP.



2. Rezerwa Funduszu może być wykorzystana na finansowanie gospodarki remontowej związanej z mieniem Spółdzielni, w tym między innymi:
 - na remont budynków i pomieszczeń lokali o innym przeznaczeniu,
 - remont budowli
 - na remonty urządzeń zabawowych,
 - pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
 - pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
3. Środki funduszu pochodzące z odpisów poszczególnych kotłowni mogą być wykorzystane wyłącznie na cele związane z prowadzeniem gospodarki ciepłej Spółdzielni w ramach danej kotłowni.
4. W pierwszej kolejności fundusz remontowy Spółdzielni winien być przeznaczony na konieczne remonty wynikające z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Urzędu Dozoru Technicznego itp.
5. W przypadku wolnych środków rezerwa funduszu może być przeznaczona na sfinansowanie w formie dotacji lub pożyczki, remontów w poszczególnych nieruchomościach, a w szczególności na:
 - remont budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych.
 - remont zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - remontów związanych z dokończeniem procesu termomodernizacji (docieplania budynków, regulacja instalacji co, itp.),
 - przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów kapitalnych i modernizacji obiektów lub instalacji,
 - remont instalacji gazowych,
 - remont instalacji wod-kan,
 - remont instalacji centralnego ogrzewania.
 - remont instalacji elektrycznych
6. O kierunkach dofinansowania decydują organy Spółdzielni, podejmując odpowiednie decyzje w formie uchwał, które powinny zawierać:
 - kwotę dofinansowania funduszu remontowego danej nieruchomości w formie dotacji lub pożyczki,
 - okres spłaty pożyczki który nie może być dłuższy niż 3 lata,
 - sposób spłaty pożyczki.
7. Przyznanie danej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym pożyczki dotacji zwrotnej, której wysokość przewyższa łączną sumę wpływów z tytułu wpłat na fundusz remontowy od użytkowników lokali położonych w tej nieruchomości za okres trzech lat, dopuszczalne jest pod warunkiem udzielenia przez wszystkich użytkowników lokali położonych w obrębie w tej nieruchomości zabezpieczenia spłaty pożyczki na wypadek przekształcenia się tej nieruchomości we wspólnotę mieszkaniową lub w oddzielną spółdzielnię mieszkaniową.

§ 9

1. W przypadku podjęcia uchwały o udzieleniu pożyczki z rezerwy funduszu Zarząd Spółdzielni zawiadamia wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości, dla której udzielana jest pożyczka informując o:



- wysokości pożyczki
 - celu przeznaczenia środków
 - terminie zwrotu i formie spłaty pożyczki,
2. Na wniosek Zarządu Spółdzielni środki tego funduszu mogą być decyzją Rady Nadzorczej wykorzystane na cele inwestycyjne z wyłączeniem budownictwa mieszkaniowego.
 3. W przypadkach o których mowa w ust. 1 i 2 o przeznaczeniu środków decyduje Rada Nadzorcza ustalając zasady i terminy zwrotu zaangażowanych środków.

§ 10

1. Ze środków funduszu remontowego wyodrębnionego dla poszczególnych nieruchomości finansuje się remonty części wspólnych tych nieruchomości, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali lub spółdzielni/m. in. fundamenty, ściany (z kanałami wentylacyjnymi i spalinowymi), stropy, korytarze, klatki schodowe, piony instalacji (rynny, rury spustowe), instalację gazową bez urządzeń gazowych, instalację centralnego ogrzewania bez grzejników, balkony za wyjątkiem malowania ścian loggi.
2. Z funduszu nie finansuje się napraw i remontów wewnątrz lokali poza wymienionymi w §113 statutu spółdzielni..
3. Ze środków funduszu remontowego wyodrębnionego dla poszczególnych nieruchomości finansuje się remonty wykonane przez wykonawców obcych i własną grupę konserwatorów.

§ 11

1. Remonty wykonywane są na podstawie planów rzeczowo-finansowych remontów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
2. Plany rzeczowo finansowy remontów sporządza się z podziałem na nieruchomości.
3. Nieruchomości wspólne dzieli się na część przypadającą do pokrycia przez właścicieli wyodrębnionych lokali oraz część przypadającą do pokrycia przez użytkowników lokali nie wyodrębnionych.
4. Każdy z właścicieli obowiązany jest do pokrycia części kosztów remontów odpowiadającej udziałowi tego właściciela w nieruchomości wspólnej.

§ 12

1. Podstawą opracowania planu remontów powinien być okresowy przegląd stanu technicznego budynków, budowli, oraz ewidencjonowane dane o awariach i uszkodzeniach, które wystąpiły poprzednio, a których obowiązek usunięcia ciąży na Spółdzielni,
2. Przy opracowywaniu projektów planów rzeczowo-finansowych remontów, Zarząd bierze pod uwagę :
 - a) likwidację zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - d) zachowania bezpiecznego charakteru remontu,
 - e) stopień zużycia lub uszkodzenia elementów technicznych budynków i budowli,
 - f) zalecenia pokontrolne wynikające z przeglądów lub decyzji uprawnionych urzędów,



- g) wnioski przyjęte do realizacji przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
 - h) zadłużenie nieruchomości z tytułu opłat z używania lokali.
3. Jeżeli współczynnik zadłużenia dla danej nieruchomości budynkowej jest wyższy niż 30 %, uwzględnienie prac remontowych na rzecz tej nieruchomości w planie rzeczowo – finansowym remontów jest dopuszczalne tylko w przypadku konieczności wykonania zaleceń pokontrolnych organów nadzoru budowlanego albo usunięcia skutków awarii i uszkodzeń, a także usunięcia zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowników lokali. Współczynnik zadłużenia wylicza się również dla poszczególnego lokalu, jeżeli w lokalu tym planowane jest wykonywanie prac remontowych obciążających spółdzielnię.

V. Postanowienia dodatkowe

§ 13

1. Nadwyżkę lub niedobór funduszu remontowego nieruchomości przenosi się do rozliczenia na rok następujący.
2. Fundusz remontowy Spółdzielni (fundusze nieruchomości + rezerwa funduszu) nie może wykazywać wyniku ujemnego na koniec roku bilansowego.

§ 14

Naprawa uszkodzeń w budynku, powstałych z winy osoby korzystającej z lokalu znajdującego się w tym budynku lub osoby wspólnie z nim zamieszkałej, obciąża użytkownika tego lokalu.

VI. Postanowienia końcowe

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 55/08 z dnia 19.12.2008 r. i obowiązuje od daty uchwalenia.

Traci moc „Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Przyjaźń” w Krzeszowicach” – uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.01.2004 r. (Uchwała nr 1/04)

SPÓLZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
„PRZYJAŹŃ”
w Krzeszowicach
koda Nadzorcza

