

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „GLINKA”

REGULAMIN
FUNDUSZU NA REMONTY
ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Tychy , październik 2009

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE	3
II. ZASADY TWORZENIA I WYDATKOWANIA FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH	4
III. ZASADY GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH	5
IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	6

REGULAMIN FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

1. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych zwany dalej regulaminem oparto na następujących podstawach:

- ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
- ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
- ustawie z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów Dz.U.31/05 Poz. 266 z późniejszymi zmianami,
- postanowieniach Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Glinka”.

2. Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

- **nieruchomość** - wydzielona na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „GLINKA” nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami w skład której wchodzi lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu ujęte w jednej księdze wieczystej,
- **nieruchomość wspólna** - grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu, członka, Spółdzielni lub innego użytkownika. Części budynku wchodzące w skład nieruchomości wspólnej to w szczególności: fundamenty, mury konstrukcyjne, elewacje, stropy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkownie, pomieszczenia techniczne centralnego ogrzewania, wody i gazu. Lokale użytkowe powstałe w wyniku zagospodarowania powierzchni wspólnej, zadaszzenia, schody przed budynkiem i w budynku, okna w klatkach schodowych, pomieszczenia piwniczne zagospodarowane indywidualnie przez lokatorów oraz przewody kominowe. Urządzenia, które wchodzi w skład nieruchomości wspólnej to w szczególności; instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodne do głównego zaworu odcinającego w lokalu wraz z tym zaworem, instalacje gazowe do zaworu odcinającego urządzenia odbiorcze wraz z zaworem, piony instalacji kanalizacyjnej wraz z poziomami do pierwszej studni, instalacje elektryczne do tablicy licznikowej znajdującej się w lokalu lub do tablicy bezpiecznikowej z wyłączeniem jej obudowy i bezpieczników, instalacje doprowadzające sygnał RTV, a także inne urządzenia usytuowane w obrębie nieruchomości (mała architektura, sprzęt zabawowy),
- **remont** - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robot budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,
- **powierzchnia użytkowa lokalu** - należy przez to rozumieć powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu, gospodarczym potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i piwnic.

3. Niniejszy regulamin określa zasady tworzenia i gospodarowania funduszem na - zaliczane do obowiązków Spółdzielni - remonty zasobów mieszkaniowych w poszczególnych nieruchomościach.

II. ZASADY TWORZENIA I WYDATKOWANIA FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 2

1. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzy się z:
 - odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi od wszystkich lokali mieszkalnych, należących do danej nieruchomości,
 - innych źródeł, w szczególności z podziału wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia, ze środków z tych źródeł mogą korzystać wyłącznie członkowie Spółdzielni.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych.

§ 3

1. W ramach funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych tworzy się fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych nieruchomości, przeznaczony na remonty nieruchomości określone w § 4 ust. 1
2. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych nieruchomości jest przeznaczony i rozliczany odrębnie dla danej nieruchomości.

§ 4

1. Wysokość odpisów na fundusz remontowy i wpłaty na pokrycie kosztów remontów uwzględnia potrzeby w zakresie remontów nieruchomości wspólnych w nieruchomościach oraz w zakresie napraw wewnątrz lokali zaliczanych do obowiązków Spółdzielni.
2. Obciążenia lokali mieszkalnych odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych oraz wysokość wpłat, o których mowa w § 2 ust. 1 są ustalane według stawek w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu/miesiąc, określonych przez Zarząd i uchwalanych przez Radę Nadzorczą w ramach planów gospodarczych.
3. Stawki odpisów na fundusz remontowy i wpłaty są zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości - w zakresie odpisu przeznaczonego na remonty nieruchomości wspólnych i naprawy wewnątrz lokali zaliczanych do obowiązków Spółdzielni - w zależności od stanu technicznego oraz wyposażenia nieruchomości.
4. Koszty remontów poszczególnych nieruchomości wspólnych w nieruchomościach rozliczane są na poszczególne typy lokali występujące w tych nieruchomościach proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej i obciążają fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych nieruchomości w części dotyczącej lokali mieszkalnych.

III. ZASADY GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 5

Decyzje w sprawie rozdysponowania środków finansowych pochodzących z odpisów na fundusz remontowy, podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni w ramach rocznego planu remontów.

§ 6

Z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych nie finansuje się napraw i remontów, które zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem obowiązków w zakresie remontów lokali obciążają ich użytkowników.

§ 7

1. W przypadku, gdy wysokość uchwalonego odpisu nie zapewnia pokrycia zaplanowanych kosztów remontów nieruchomości, dopuszcza się zastosowanie kumulacji środków na kolejne lata lub zaciągnięcie pożyczki z funduszu remontowego innych nieruchomości.
2. Przeznaczenie środków finansowych, o których mowa w ust. 1 następuje w rocznym planie remontów uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Pożyczka z funduszu remontowego nieruchomości podlega w całości zwrotowi w następnym roku kalendarzowym poprzez zmniejszenie źródeł finansowania kosztów nieruchomości o wysokość pożyczki.

§ 8

1. W terminie dwóch miesięcy od zamknięcia rozliczenia roku obrachunkowego sporządza się rozliczenie finansowe funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych dla każdej nieruchomości obejmujące:
 - kwotę odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, naliczonych w ramach opłat za używanie lokali oraz kwotę pozostałych źródeł finansowania remontów nieruchomości
 - ogólną kwotę nakładów poniesionych przez Spółdzielnię na remonty danej nieruchomości.
2. Wynikające z powyższego rozliczenia niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu remontowego nieruchomości przechodzą na rok następny, jako bilans otwarcia odpowiednio w danej nieruchomości.
3. Przekroczenie kosztów remontów nieruchomości w danym roku obciąża adekwatnie źródła finansowania remontów w roku następnym.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. Jeżeli w określonej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali lub została podjęta uchwała, o której mowa w art.24 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia po dokonaniu rozliczenia finansowego funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, o którym mowa w S 8 ust. I niniejszego regulaminu, odpowiednio:
 - przekazuje niewykorzystany fundusz właścicielom lokali po potraceniu ewentualnych należności według dokonanych naliczeń,
 - jest uprawniona do żądania od wspólnoty lub od poszczególnych właścicieli (proporcjonalnie do ich udziału w części wspólnej) zwrotu pożyczek, o których mowa w §7 ust. 3.

§ 10

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.10.2009 r. uchwałą nr 29/2009.i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc „Regulamin funduszu na remonty i remonty bieżące" z dnia 01.01.2002 r.