

REGULAMIN

tworzenia funduszu remontowego wydatkowania środków oraz rozliczania kosztów poniesionych na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Suszu

I. Postanowienia ogólne:

§ 1

Niniejszy regulamin stosuje się do:

1. Członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Właścicieli posiadających odrębną własność lokali będących członkami Spółdzielni, jak i nie będących członkami Spółdzielni.
3. Właścicieli lokali wspólnot mieszkaniowych będących członkami Spółdzielni, jak i nie będących członkami Spółdzielni.
4. Najemców, dzierżawców lokali stanowiących własność Spółdzielni,
5. Osób korzystających z lokali Spółdzielni nie posiadających do nich tytułu prawnego zwanych w dalszej części Regulaminu „Użytkownikami”

II. Tworzenie funduszu

§ 2

Spółdzielnia Mieszkaniowa tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych i lokali stanowiących odrębną własność na podstawie przepisów:

- a) ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. z 2018 r. poz. 845, 1230, z 2019r. poz. 1309.
- b) ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali Dz. U. z 2020 r. poz. 532, 568.

§ 3

Fundusz remontowy, o którym mowa w § 2 tworzy się z podziałem na:

- a) fundusz remontowy budynkowy,
- b) fundusz remontowy modernizacyjny,
- c) fundusz remontowy infrastruktury,
- d) fundusz remontowy lokali użytkowych.

§ 4

Fundusz remontowy, o którym mowa w § 2 tworzy się z:

1. Odpisów od lokali mieszkalnych obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi według zasad określonych w Regulaminie.
2. Odpisów na remonty lokali użytkowych.
3. Odszkodowań ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych.
4. Innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.
5. Dotacji innych jednostek organizacyjnych na poprawę warunków zamieszkiwania.
6. Nadwyżek i waloryzacji wkładów z tytułu zmiany praw z lokatorskiego w odrębną własność oraz innych kwot wynikających z różnicy rozliczeń.
7. Dotacji, dobrowolnych wpłat, itp.
8. Oprocentowania lokat na rachunkach bankowych.
9. Wpływów z lokali użytkowych.
10. Wpływów za używanie pomieszczenia na dodatkowe piwnice.
11. Innych wpływów.

Zwiększenie funduszu z tyt. określonych w pkt 1, 3, 6, 10 mogą być przeznaczone na poszczególne nieruchomości budynkowe. Pozostałe źródła przychodu funduszy mogą tworzyć i zwiększać fundusze

wspólne Spółdzielni.

§ 5

III. Przeznaczenie funduszy

Środki funduszu modernizacyjnego przeznaczone są na:

1. Nakłady na remonty, dociepleniowe, termorenowacyjne finansowane kredytami.
2. Kredytowanie na podstawie decyzji Rady Nadzorczej na nakłady, modernizację i inwestycje w wysokości przekraczających zdolność spłaty kosztów remontowych budynku w okresie 12 miesięcy,
3. Na fundusz długoterminowych spłat kredytów i odsetek od kredytów.

§ 6

Środki funduszu remontowego budynkowego przeznaczone są na:

1. Finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych i instalacji wewnętrznych budynków.
2. Zapłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla użytkowników lokali Spółdzielni oraz odszkodowania za mieszkania nieubezpieczone.
3. Nakłady na remonty dociepleniowe i termorenowacyjne wolnymi środkami własnymi.
4. Zwrot nakładów finansowych za wykonane remonty na poszczególnych nieruchomościach budynkowych a finansowanych z funduszu ogólnospółdzielczego.
5. Usuwanie wad technologicznych i innych finansowanych z funduszy własnych budynku.
6. Nakłady na remonty i modernizację chodników (50% kosztów) w granicach objętych szczytami zewnętrznymi budynku prostopadle do chodnika.
7. Nakłady w wysokości 50% kosztów budowy placu postojowego lub parkingu w granicach nieruchomości budynkowej lub z przeznaczeniem dla mieszkańców danego budynku.
8. Inne wydatki remontowe.

§ 7

Środki funduszu remontowego na infrastrukturę przeznacza się na:

1. Utrzymanie i modernizację infrastruktury osiedlowej w ramach nieruchomości (drogi, ulice, place, instalacje wodno-kanalizacyjne, instalacje oświetleniowe).
2. Usuwanie wad technologicznych budynków określonych i zatwierdzonych uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Nakłady na remonty dociepleniowe, modernizacyjne i termorenowacyjne finansowane środkami własnymi Spółdzielni.

§ 8

Fundusz remontowy lokali użytkowych przeznacza się na remonty, modernizacje, przebudowy, poprawę standardu jakości lokali użytkowych.

§ 9

1. Z funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w regulaminie.
2. W zależności od przewidywanych kosztów usunięcia awarii lub planowanych remontów, decyzje podejmuje:
 - a) usunięcie awarii – decyzje podejmuje Prezes lub pod jego nieobecność wyznaczony pracownik administracyjny (d.s. GZM) po uprzednim uzgodnieniu telefonicznym z wykonawcą przybliżonego czasu niezbędnego do usunięcia awarii oraz kosztów z tym związanych;
 - b) pracownik administracji (d.s. GZM) – zgłoszone przez lokatora budynku wnioski remontowe oraz drobne naprawy do 1.000,00zł. Nie objęte planem remontów po pisemnym wyrażeniu zgody przez większość mieszkańców budynku.

§ 10

1. Nie wykorzystane lub przekroczone w ciągu roku fundusze na remonty przechodzą na rok następny.
2. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach uzupełnianie funduszu remontowego nieruchomości budynkowych wolnymi środkami funduszu remontowego modernizacyjnego i funduszu remontowego infrastruktury.

3. Wolne środki w/w funduszy wykorzystane przez nieruchomości budynkowe będą zwracane funduszowi kredytującemu, nieruchomości budynkowe w ratach.
4. Decyzje w tej sprawie podejmować będzie Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu po akceptacji większości mieszkańców danej nieruchomości budynkowej.

IV. Wysokość odpisów

§ 11

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczanych w ramach opłat za używanie lokali – powinna uwzględniać odrębnie stawki dla lokali mieszkalnych i użytkowych na odrębne nieruchomości:
 - a) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów, w okresie dla którego ustalone będą stawki odpisów,
 - b) stan funduszu na remonty na początek roku,
 - c) odpisy dodatkowe.
2. Roczne stawki odpisów, o których mowa w ust. 1, są określone w planie finansowo-gospodarczym na dany rok. Zmiana stawki odpisu w ciągu roku jest zatwierdzana przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni.
3. Stawki odpisów dla lokali służących działalności Spółdzielni lub zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni są ustalane analogicznie jak dla lokali mieszkalnych.
4. Minimalne stawki odpisów, o których mowa w ust. 2, nie uwzględniają potrzeb finansowych, związanych z naprawami wewnątrz lokalu wykraczającymi poza zakres napraw obciążających Spółdzielnię.
5. Stawki odpisów na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych mogą być ustalone przez właściwy organ Spółdzielni:
 - a) jednolicie dla zasobów objętych wspólnym rozliczaniem kosztów eksploatacji – fundusz remontowy modernizacyjny i fundusz remontowy infrastruktury,
 - b) zwiększone – w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych budynków na wniosek większości mieszkańców danego budynku.

§ 12

1. Realizacja robót inwestycyjnych, remontowych i konserwacyjnych w zasobach Spółdzielni wykonywana jest w oparciu o plan pięcioletni, roczny plan rzeczowo-finansowy oraz bieżącą obsługę techniczną, konserwację i usuwanie awarii jak również usuwanie szkód powstałych w wyniku zdarzeń losowych.
2. Zakres rzeczowy rocznego planu rzeczowo-finansowego jest pochodną planu 5 letniego, wykonawstwa bieżącej obsługi technicznej, konserwacji i usuwania awarii. Zakres rzeczowy robót dla danego roku uzależniony jest od posiadanych środków finansowych przez nieruchomość budynkową.
3. Decyzję o przeprowadzeniu określonego remontu w danym budynku podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie opracowanego rocznego planu rzeczowo-finansowego zaopiniowanego przez mieszkańców budynku, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

§ 13

O podjętej decyzji w sprawie remontu budynku Zarząd zobowiązany jest poinformować jego mieszkańców poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych informacji pisemnej na co najmniej 7 dni przed rozpoczęciem prac.

§ 14

1. Remont finansowany jest w całości ze środków własnych zgromadzonych na funduszu remontowym budynku, ale za zgodą przedstawicieli poszczególnych budynków.
2. W przypadku, gdy Spółdzielnia uzyskała dotację celową, Użytkownicy remontowanej nieruchomości uczestniczą w finansowaniu kosztów remontu w części nie objętej dotacją.
3. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może podjąć decyzję o wyłożeniu środków na remont

nieruchomości budynkowej jako pożyczki wewnętrznej z posiadanych rezerw tj. funduszu remontowego ogólnego lub infrastruktury lub o konieczności zaciągnięcia kredytu bankowego na ten cel.

§ 15

Nie zalicza się do remontów w rozumieniu niniejszego regulaminu prac wykonywanych przez Użytkownika we własnym zakresie.

§ 16

Obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali i zasady rozliczeń z tego tytułu określi stosowny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Prezydium Rady Nadzorczej SM LW w Suszu

1.....- Przewodniczący

2.....- Wiceprzewodniczący

3.....- Sekretarz