

REGULAMIN

TWORZENIA I WYKORZYSTANIA

FUNDUSZU REMONTOWEGO

z dnia 24.02.2009 r.

(tekst jednolity z dnia 27.09.2017 r.)

Zmiany:

- Uchwała nr 75/2009 z dnia 29.12.2009 r. (Rozdz. II ust. 5)
- Uchwała nr 3/2012 z dnia 31.01.2012 r. (Rozdz. II ust. 4)
- Uchwała nr 4/2012 z dnia 31.01.2012 r. (Rozdz. II ust. 5)
- Uchwała nr 9/2015 z dnia 26.02.2015 r. (Rozdz. II ust. 1)
- Uchwała nr 34/2017 z dnia 27.09.2017 r. (Rozdz. I ust. 4)

I. Zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (art. 6 ust. 3 um).
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na:
 - 1) fundusz remontowy poszczególnych oznaczonych nieruchomości,
 - 2) fundusz remontowy mienia spółdzielni, który nie jest integralną częścią oznaczonych nieruchomości lokalowych.
3. Remonty mienia ogólnego spółdzielni obciążają bezpośrednio koszty eksploatacji;

3¹. Remonty lokali użytkowych nie finansowanych wkładami budowlanymi oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowane są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji tych nieruchomości.
4. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości uznawany jest:
 - odpisami w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - nadwyżką bilansową na podstawie uchwały walnego zgromadzenia, proporcjonalnie do pow. użytkowej lokali,
 - innymi przychodami na podstawie uchwały RN proporcjonalnie do pow. użytkowej lokali,
 - kwotą partycypacji lokatorów w kosztach wymiany stolarki okiennej w danej nieruchomości.

Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości finansuje remonty oznaczonych nieruchomości.

Dopuszcza się przesunięcie środków z funduszu remontowego danej nieruchomości na fundusz remontowy innej nieruchomości – co zostanie ujęte w ewidencji i rozliczeniu funduszu remontowego tych nieruchomości.

5. Fundusz remontowy mienia spółdzielni uznawany jest:
 - odpisami w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - nadwyżką bilansową na podstawie uchwały walnego zgromadzenia proporcjonalnie do pow. użytkowej lokali,
 - innymi przychodami na podstawie uchwały RN proporcjonalnie do pow. użytkowej lokali.

Fundusz remontowy mienia spółdzielni finansuje remonty majątku spółdzielni, który nie wchodzi w skład oznaczonych nieruchomości.

II. Wykorzystanie funduszu remontowego w spółdzielni

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie;
 - a) kosztów remontu, w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym,
 - b) nakładów na roboty związane z docieplaniem budynków.
2. Remontem jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym (art.3 pkt.8 –Prawo budowlane).
3. Zasoby mieszkaniowe obejmują: budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzeń infrastruktury.
4. Części wspólne nieruchomości stanowi grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu. Stanowią je: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna klatek schodowych, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne sieci i urządzenia usytuowane w obrębie nieruchomości nie zaliczone do obowiązków lokatora /rozd. III ust.3 regulaminu GZM/ oraz z wyłączeniem instalacji i urządzeń domofonu.
5. Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych finansowana jest z funduszu remontowego oznaczonych nieruchomości.

Wymiana stolarki okiennej następuje po zakwalifikowaniu do wymiany na niżej wymienionych zasadach:

 - 80% kosztów pokrywa spółdzielnia z funduszu remontów,
 - 20% kosztów pokrywa lokator.

- 1) Kolejność wymiany uzależniona jest od daty kwalifikacji okien do wymiany i daty wybudowania budynku – od dat najwcześniejszych. Ujęcie w planie wymiany okien na dany rok następuje po potwierdzeniu partycypacji w kosztach, a wymiana następuje po dokonaniu wpłaty w/w kwoty przez lokatora na konto Spółdzielni w terminie wskazanym przez Spółdzielnię. Wymiana stolarki następuje w lokalach nie posiadających zadłużenia względem Spółdzielni Mieszkaniowej.
 - 1¹) Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd do podejmowania decyzji w sprawie przyśpieszenia wymiany okien poza kolejnością w szczególnych przypadkach a zwłaszcza, gdy stan techniczny okien zagraża bezpieczeństwu.
 - a) W przypadku zbycia lokalu w okresie 18 miesięcy od dnia wymiany okien w ramach przyśpieszenia lokator zwraca koszty poniesione na wymianę okien pomniejszone o 20 % jak w rozdz. II ust. 5 pkt. 2.
 - 2) Jeśli nie ma podstawy do wymiany stolarki okiennej w oparciu o pkt. 1, wymiana może nastąpić na koszt członka z zachowaniem warunków technicznych określonych przez Spółdzielnię, zwłaszcza : zachowania obowiązujących norm budowlanych, kolorystyki i kształtu. Członkowi przysługuje zwrot kosztów wymiany w wysokości 20 % ceny płaconej przez Spółdzielnię za tego typu roboty.
 - 3) W przypadku wymiany stolarki okiennej przez członka Spółdzielni nie ponosi skutków złej jakości zamontowanej stolarki.
 - 4) Indywidualne przeróbki okien dokonane przez lokatora powodujące ich deformację (np. śruby szwedzkie) skutkują utratą prawa do wymiany wg pkt. 1.
 - 5) Zbycie lokalu powoduje utratę kolejności do wymiany stolarki, nie dotyczy darowizny osobom bliskim i spadkobrania.
6. Mienie wspólne stanowią nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach w szczególności: drogi, place, parkingi, piaskownice, huśtawki, ławki, fontanny, urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków lub osiedli.
7. Mienie ogólne spółdzielni stanowią nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej, kulturalnej i innej, związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

III. Ewidencja funduszu remontowego nieruchomości

1. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl art. 6 ust1 ustawy o rachunkowości- według zasady memoriału.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o roczny rzeczowy plan remontu poszczególnych nieruchomości.

3. Obciążenie funduszu remontowego odbywa się na podstawie faktur wykonawców prac remontowych, faktur wewnętrznych /do kosztów remontu zalicza się również koszt opracowania dokumentacji technicznej i organizacji przetargów/ dla nieruchomości, której remont dotyczy.
4. Naliczenie opłaty na fundusz remontowy, który jest odrębnym składnikiem kosztów eksploatacji, ewidencjonuje się jako „przychody na pokrycie odpisu na fundusz remontowy”, odrębnie dla każdej nieruchomości.

IV. Ewidencja funduszu remontowego mienia spółdzielni

1. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania w określonych budynkach lub osiedlach, prowadzona jest odrębnie dla każdego osiedla, nieruchomości lub budynku.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy mienia spółdzielni uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o rzeczowy plan remontów.
3. Obciążenie funduszu remontowego mienia spółdzielni odbywa się na podstawie faktur wykonawców prac remontowych, faktur wewnętrznych-dla osiedla, nieruchomości lub budynku którego remont dotyczy lub dla całej spółdzielni jeżeli remont dotyczy mienia ogólnego spółdzielni.

W sprawach nie objętych regulaminem mają zastosowanie przepisy:

- statutu spółdzielni i wydanych regulaminów na jego podstawie
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- ustawy Prawo Budowlane
- ustawy o własności lokali.