

REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO SIEMIANOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze tekst jednolity Dz. U. nr 188 z 2003 r., poz. 1848 z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tekst jednolity Dz. U. nr 119 z 2003 r., poz. 1116 z późniejszymi zmianami,
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami tekst jednolity Dz. U. nr 261 z 2004 r., poz. 2603 z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 18. 05.1964 r. Kodeks Cywilny Dz.U. nr 16 z 1964 r., poz. 93 z późniejszymi zmianami.
- Statut Spółdzielni Zatwierdzony postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach w dn.24.01.2008r.,

§ 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 nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych a także najemców lokali mieszkalnych.

§ 2

Fundusz remontowy składa się z trzech części, tworzonych w celu zaspokojenia różnych potrzeb:

1. Fundusz remontowy podstawowy - przeznaczony na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych,

2. Fundusz remontowy celowy - przeznaczony na finansowanie: dociepleń budynków, remontów elewacji, stropodachów, stropów piwnic, renowacji elewacji, wymiany okien w klatkach schodowych, i pokryć dachowych, zmian sposobu przygotowywania c.w.u. oraz c.o. i sposobu wentylacji budynków stanowiących zasoby mieszkaniowe,
3. Fundusz na remont kapitalny oraz zakup nowych dźwigów w zasobach mieszkaniowych.

§ 3

Tworzenie funduszu remontowego

1. Fundusz remontowy podstawowy powstaje poprzez:
 - a. wpłaty członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych a także najemców lokali mieszkalnych, w opłatach czynszowych miesięcznie w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - b. wpłaty kwot od wykonawców robót remontowych z tytułu kar umownych za zwłokę przy wykonywaniu robót remontowych i odszkodowań za wady i usterki,
 - c. dopłaty w ramach współfinansowania przez członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych a także najemców lokali mieszkalnych, remontów nie należących wyłącznie do obowiązków Spółdzielni,
 - d. nadwyżkę środków ponad wartość rynkową, uzyskaną podczas przetargu o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni,
 - e. środki otrzymane od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w oznaczonej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki z funduszu remontowego,
 - f. dopłaty członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych a także najemców lokali mieszkalnych, wynikające z partycypacji tych osób w kosztach wymiany okien.

2. Fundusz remontowy celowy - przeznaczony na finansowanie: dociepleń budynków, remontów elewacji, stropodachów, stropów piwnic, renowacji elewacji, wymiany okien w klatkach schodowych, i pokryć dachowych, zmian sposobu przygotowywania c.w.u. oraz c.o. i sposobu wentylacji budynków stanowiących zasoby mieszkaniowe powstaje poprzez:

- a. wpłaty członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych a także najemców lokali mieszkalnych, w opłatach czynszowych miesięcznie w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- b. wpłaty kwot od wykonawców robót remontowych z tytułu kar umownych za zwłokę przy wykonywaniu robót remontowych i odszkodowań za wady i usterki,
- c. dopłaty w ramach współfinansowania przez członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych a także najemców lokali mieszkalnych, remontów nie należących wyłącznie do obowiązków Spółdzielni,
- d. uzyskane środki wynikające z korekty dotychczasowej mocy zamawianej do celów centralnego ogrzewania,
- e. nadwyżkę środków ponad wartość rynkową, uzyskaną podczas przetargu o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni,
- f. środki otrzymane od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w oznaczonej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki z funduszu remontowego.

3. Fundusz na remont kapitalny oraz zakup nowych dźwigów w zasobach mieszkaniowych powstaje poprzez:

- a. wpłaty członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych a także najemców lokali mieszkalnych, w opłatach czynszowych miesięcznie w wysokości

- ustalonej przez Radę Nadzorczą Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- b. wpłaty kwot od wykonawców robót remontowych z tytułu kar umownych za zwłokę przy wykonywaniu robót remontowych i odszkodowań za wady i usterki,
 - c. dopłaty w ramach współfinansowania przez członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych a także najemców lokali mieszkalnych, remontów nie należących wyłącznie do obowiązków Spółdzielni,
 - d. nadwyżkę środków ponad wartość rynkową, uzyskaną podczas przetargu o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni,
 - e. środki otrzymane od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w oznaczonej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki z funduszu remontowego.

§ 4

1. Decyzję w sprawie wydatkowania środków funduszu podstawowego w zakresie sfinansowania remontów bieżących na wniosek Kierownika Administracji po uzgodnieniu z Radami Osiedli w ramach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów remontowych opracowanych na podstawie przeglądów okresowych i analizy finansowej podejmuje Zarząd.
2. Decyzję w sprawie wydatkowania środków Funduszu remontowego celowego, przeznaczonego na finansowanie: dociepleń budynków, remontów elewacji, stropodachów, stropów piwnic, renowacji elewacji, wymiany okien w klatkach schodowych, i pokryć dachowych, zmian sposobu przygotowywania c.w.u. oraz c.o. i sposobu wentylacji budynków stanowiących zasoby mieszkaniowe, oraz Funduszu na remont kapitalny oraz zakup nowych dźwigów w zasobach mieszkaniowych - podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie planu rzeczowo - finansowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

§ 5

Ustalanie wysokości opłat na fundusz remontowy

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Podstawą do ustalenia opłat na fundusz remontowy Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest roczny plan gospodarczy Spółdzielni. Obejmuje on roczny plan rzeczowo-finansowy gospodarki remontowej zasobów mieszkaniowych w skali całej Spółdzielni, poszczególnych osiedli oraz pojedynczych nieruchomości.
3. Opłata wnoszona przez członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali a także najemców lokali mieszkalnych ustalana jest w przeliczeniu na m² powierzchni lokali mieszkalnych przez Radę Nadzorczą zgodnie z postanowieniami statutu i uchwałami Walnego Zgromadzenia.
4. Wynik na funduszu remontowym oznaczonych nieruchomości przechodzi na rok następny.

§ 6

Spółdzielnia może na koszt użytkownika lokalu wykonać drobne usługi dotyczące napraw będących w zakresie obowiązków użytkownika na podstawie zlecenia na roboty lub odrębnej umowy. Zapłata za te remonty nie zasila funduszu remontowego.

§ 7

Pomoc finansowa dla poszczególnych nieruchomości przy realizacji planów remontowych.

1. Dopuszcza się na koniec roku obrotowego, na podstawie decyzji Zarządu, przesunięcie nadwyżki środków na eksploatacji na pokrycie zaległości na Funduszu Remontowym nieruchomości.
2. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, uwzględnionych w rocznych planach remontowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą, możliwość zaciągania kredytów

bankowych (za zgodą Walnego Zgromadzenia) dla szybszej realizacji długoterminowych planów remontowych. Spłatą kredytów zaciągniętych na realizację remontów oraz odsetek od tych kredytów obciążone zostaną nieruchomości na remont, których zaciągnięty został kredyt.

3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość okresowego uzupełnienia funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości, stanowiących zwrotną pomoc finansową, poprzez przejściowe wykorzystanie środków finansowych innych nieruchomości na rzecz nieruchomości, w której brak jest możliwości zbilansowania potrzeb remontowych.
4. W przypadku podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały w zakresie strategii remontowej dla całej Spółdzielni dopuszcza się możliwość zasilania prac remontowych danej nieruchomości środkami pochodzącymi z innych nieruchomości w formie zwrotnej pomocy finansowej.
5. Wysokość zwrotnej pomocy finansowej, uzyskanej przez poszczególne nieruchomości podlega zwrotowi w kolejnych latach.
6. W przypadku podziału, wyodrębnienia nieruchomości z zasobów Spółdzielni, utworzenia Wspólnoty zadłużenie z tytułu zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami oraz zwrotna pomoc finansowa, pochodząca z innych nieruchomości, podlega zwrotowi przez członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali a także najemców lokali, na potrzeby nieruchomości których zaciągnięta była pomoc.

§ 8

Prawa i obowiązki w zakresie tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego dotyczą w jednakowym zakresie: członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali a także najemców lokali.

Regulamin wchodzi w życie w dacie podjęcia.

Powyższy Regulamin zatwierdzono
Uchwałą Rady Nadzorczej
Siemianowickiej Spółdzielni
Mieszkaniowej w dniu 28.III.2017 r.
Uchwała Nr 15 / 2017