

Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piękna” w Nysie.

§1

Podstawy prawne Regulaminu:

1. Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r (tekst jedn. Dz. Ust. z 2013r poz. 1222 z późn. zm.)
2. Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982r (tekst jedn. Dz. Ust. z 2017r poz. 1560 z późn. zm.)
3. Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994r (tekst jedn. Dz. Ust. z 2015r poz. 1892 z późn. zm.)
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Piękna” w Nysie

§2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają odpowiednio:

1. lokal – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż
2. użytkownik lokalu – najemca, właściciel, osoba której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego
3. nieruchomość – działka gruntu zabudowana budynkiem mieszkalnym lub użytkowym lub kilkoma budynkami oraz działka niezabudowana, dla której założona jest jedna księga wieczysta
4. części wspólne nieruchomości – stanowią grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu
5. pożyczka wewnętrzna – środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości, przejściowo wykorzystane na wykonanie koniecznych robót budowlanych w innej nieruchomości
6. ewidencja i rozliczenie funduszu remontowego – prowadzenie wykazów przychodów i kosztów

§3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym

przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego i najemców.

3. Fundusz remontowy tworzy się oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości w celu wykonania wszelkich działań technicznych w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości, za wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu.
4. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości jest określona przez Radę Nadzorczą na podstawie planu potrzeb remontowych budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej.
5. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości są kumulowane i nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.

§4

1. Fundusz remontowy Spółdzielnia tworzy z:
 - 1) odpisów od lokali naliczanych w ramach opłat eksploatacyjnych dla osób wymienionych w §3 ust2 wynikających z potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni.
 - 2) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych i modernizacyjnych
 - 3) kwot z tytułu odszkodowań uzyskanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w nieruchomości , których koszt likwidacji stanowi wykorzystanie środków funduszu remontowego danej nieruchomości
 - 4) premii termomodernizacyjnej
 - 5) innych wpływów
2. Dla realizacji celów remontowych Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek za zgodą Walnego Zgromadzenia.

§5

1. Spółdzielnia ewidencjonuje wpływy na fundusz remontowy z podziałem na:
 - 1) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości
 - 2) remonty mienia spółdzielni, które służą do obsługi technicznej i administracyjnej zasobów

§6

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy naliczanych w ramach opłat za użytkowanie lokali powinna uwzględniać:
 - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów

- 2) stan środków funduszu remontowego danej nieruchomości
2. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
3. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.

§7

1. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na :
 - 1) finansowanie kosztów remontów i modernizacji nieruchomości w celu utrzymania ich w należyтым stanie technicznym
 - 2) spłatę kredytów i odsetek od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych
 - 3) pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali

§8

1. Z funduszu remontowego nie finansuje się:
 - 1) napraw i remontów obciążających użytkowników lokali w zakresie remontów i konserwacji
 - 2) remontów środków trwałych nie zaliczonych do zasobów mieszkaniowych

§9

Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej z nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Przez ewidencję wpływów i wydatków należy rozumieć ewidencję przychodów i kosztów.

§10

1. Pożyczki wewnętrzne w ramach poszczególnych nieruchomości mogą być udzielane przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni.
2. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewniać dla każdej nieruchomości zrównoważenie przychodów i kosztów tego funduszu w okresie 3 lat.

§11

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

2. Umowa o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie pisemnej lub ustnej.

§12

1. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:

- 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządy nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy o własności lokali, a także
- 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości

rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego o których mowa w §9 oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 2 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 1.

3. Rozliczenie jest dokonywane od dnia 31.07.2007r na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.

4. Rozliczenie funduszu remontowego w terminie o którym mowa w ust. 2 polega na zwrocie właścicielom nadwyżki nie wykorzystanego funduszu remontowego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 1.

5. Właściciele nie są uprawnieni do roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 1.

§13

1. Regulaminu został zatwierdzony Uchwałą nr 8/2017 Rady Nadzorczej S.M. „Piękna” z dnia i obowiązuje od dnia 09.09.2017r.

2. Jednocześnie traci moc Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty i konserwację zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 07.10.1997r.

SEKRETARZ RADY
NADZORCZEJ
Leicht Roman



PRZEWODNICZĄCY RADY
NADZORCZEJ
Kozak Bartłomiej

