

Regulamin Funduszu Remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „CERAMIK” w Krakowie

Zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2011 z
dnia 31.01.2011

Sekretarz Rady
Nadzorczej Małgorzata Komackińska
...

Przewodniczący Rady
Nadzorczej Języ Wojciechowski

§1

Niniejszy Regulamin określa szczegółowe zasady finansowania w Spółdzielni Mieszkaniowej „CERAMIK” remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków Funduszu Remontowego w Spółdzielni.

§2

Ileć w niniejszym regulaminie jest mowa, o:

1. **„Spółdzielnia”** - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „CERAMIK” z siedzibą ; Kraków, UL.g.Morcinka 23A , stanowiącą dobrowolne zrzeszenie nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, która w interesie członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. **„właścicielu lokalu”** - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada odrębną własność lokalu potwierdzoną wpisem do Księgi Wieczystej.
3. **„funduszu”** - rozumie się przez to Fundusz Remontowy przeznaczony na remonty zasobów, pochodzący z odpisów na ten fundusz obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. **„nieruchomości wspólnej”** - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
5. **„mieniu Spółdzielni”** - należy przez to rozumieć będące własnością Spółdzielni:

- a) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla,
- c) nieruchomości niezabudowane.

6. **„remoncie”** - należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na :

- a) odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,
- b) dostosowaniu do wymogów prawa budowlanego i zarządzeń ministra budownictwa.

7. **„regulaminie”** - rozumie się przez to niniejszy regulamin funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „CERAMIK” w Krakowie.

§3

Fundusz remontowy tworzy się na podstawie przepisów Prawa Spółdzielczego, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni.

§ 4

Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych i mienia spółdzielni.

§ 5

W ramach funduszu remontowego tworzy się:

1. Fundusz remontowy Spółdzielni którego źródłami finansowania mogą być:

- a) odpisy w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi z lokali mieszkalnych na prawach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności,
- b) nadwyżka bilansowa Spółdzielni,
- c) uzyskane przez spółdzielnię środki z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych jeżeli szkody te finansuje się z funduszu remontowego,
- d) kary umowne pobierane od wykonawców robót remontowych, finansowane z

funduszu - z tytułu wad, usterek bądź nieterminowego wykonania prac remontowych,

e) dotacje, subwencje i darowizny,

f) niewykorzystane środki funduszu remontowego Spółdzielni z roku poprzedniego.

2. Fundusz remontowy wyodrębniony dla poszczególnych nieruchomości (zabudowanych budynkami mieszkalnymi), którego źródłami finansowania mogą być:

a) odpisy w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi z lokali mieszkalnych naprawach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności,

b) pożyczki z funduszu remontowego Spółdzielni lub z funduszu wyodrębnionego innej nieruchomości.

§6

Wysokość stawki odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni i na fundusz wyodrębniony dla poszczególnych nieruchomości ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu:

1. Od lokali mieszkalnych, lokali używanych na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i odrębnej własności członków Spółdzielni - odpisy ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej.

2. Od lokali użytkowych użytkowanych na podstawie umowy najmu odpis ustala się w zł/m² powierzchni lokalu i nie może być wyższy od dochodu z najmu.

§7

Zaliczki na poczet kosztów remontów finansowanych przez właścicieli, nie będących członkami Spółdzielni, ustala Zarząd w wysokości nie niższej od wysokości stawek odpisu na Fundusz Remontowy.

§8

Wysokość stawek odpisów na poszczególne fundusze remontowe powinna uwzględniać

1. Wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów i napraw.

2. Stan środków na funduszu na dzień 1-go stycznia każdego roku.

Wielkość odpisów może być dla poszczególnych nieruchomości różnicowana w zależności od potrzeb remontowych.

§9

Nadwyżkę lub niedobór funduszu remontowego wyodrębnionego dla poszczególnych nieruchomości przenosi się do rozliczenia na rok następny.

§ 10

Ze środków funduszu remontowego Spółdzielni finansuje się:

1. Remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Remonty budynków technicznych, budowli i urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynkach, (np. drogi osiedlowe, parkingi, chodniki, mała architektura).
3. Remonty związane z wyrównaniem stanów technicznych budynków realizowanych na podstawie uchwał Zebrania Przedstawicieli i Walnego Zgromadzenia.
4. Modernizację dźwigów.
5. Dotację do wymiany okien, wylewek i ścianek typu plaster pszczeli.

§ 11

1. Ze środków funduszu remontowego wyodrębnionego dla poszczególnych nieruchomości finansuje się :

a) remonty części wspólnych tych nieruchomości, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali lub Spółdzielni /m.in. fundamenty, ściany (z kanałami wentylacyjnymi i spalinowymi), stropy, korytarze, klatki schodowe, szyby windowe (dźwigowe), zsypy, piony instalacji (elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, c.w. u.) strychy, suszarnie, dachy, kominy oraz elementy elewacji (rynny, rury spustowe,)/,

b) instalację gazową bez urządzeń gazowych, instalację centralnego ogrzewania bez grzejników, balkony, loggie.

2. Z funduszu tego nie finansuje się napraw i remontów wewnątrz lokali.

3. Ze środków funduszu remontowego wyodrębnionego dla poszczególnych nieruchomości finansuje się remonty wykonane przez grupę konserwacyjno - remontową zgodnie z ust. 1.

§ 12

1. Remonty wykonywane są na podstawie planów rzeczowo - finansowych remontów, uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

2. Plany rzeczowo - finansowe remontów sporządza się z podziałem na nieruchomości.
3. Koszty remontu planowanego w danej nieruchomości wspólnej dzieli się na część przypadającą do pokrycia przez właścicieli wyodrębnionych lokali oraz część przypadającą do pokrycia przez użytkowników lokali nie wyodrębnionych.
4. Każdy z właścicieli obowiązany jest do pokrycia części kosztów remontów odpowiadającej udziałowi tego właściciela w nieruchomości wspólnej.

§ 13

1. Podstawą opracowania planu remontów powinien być:

- a) okresowy przegląd stanu technicznego budynków budowli,
- b) ewidencjonowane dane o awariach i uszkodzeniach, które wystąpiły poprzednio, a których usunięcie ciąży na Spółdzielni,
- b) wnioski większości mieszkańców danego budynku.

2. Przy opracowywaniu projektów planów rzeczowo - finansowych remontów, Zarząd bierze pod uwagę:

- a) likwidację zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
- b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
- b) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
- d) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu,
- e) stopień zużycia lub uszkodzenia elementów technicznych budynków i budowli,
- f) zalecenia pokontrolne wynikające z przeglądów lub decyzji uprawnionych urzędów,
- g) wnioski mieszkańców.

3. W przypadkach zagrożenia życia, zagrożenia katastrofą budowlaną, awarii, zabezpieczenia przeciwpożarowego, wymagań związanych z ochroną środowiska, Zarząd zobowiązany jest do podjęcia bezzwłocznych działań w celu usunięcia zaistniałych zagrożeń i poinformowania o nich Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu.

§ 14

1. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość angażowania środków

funduszy remontowych wyodrębnionych na poszczególnych nieruchomościach na potrzeby remontowe innych nieruchomości.

2. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość angażowania środków funduszy remontowego Spółdzielni na potrzeby remontowe wyodrębnionych nieruchomości.

3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu na remonty, środkami z funduszu zasobowego Spółdzielni – na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

4. W przypadkach o których mowa w ust 1 i 2 wysokość zaangażowanych środków nie może przekraczać 1/3 wysokości wpływów rocznych na wyodrębniony fundusz remontowy nieruchomości za wyjątkiem awarii.

5. W przypadku wystąpienia awarii lub innych okoliczności wymagających natychmiastowego wykonania robót remontowych i braku środków finansowych na wyodrębnionym funduszu nieruchomości Rada Nadzorcza ustala wysokość zaangażowanych środków oraz zasady i termin ich zwrotu lub podejmuje uchwałę o zmianie stawki na fundusz remontowy.

6. W przypadkach, o których mowa w ust 1,2 i 3 zaangażowane środki podlegają zwrotowi.

§15

Niniejszy Regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2011 z dnia 31.01.2011 z mocą obowiązującą od dnia 01.02.2011

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej