

REGULAMIN
TWORZENIA I WYDATKOWANIA ŚRODKÓW NA REMONTY
ZASOBÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „VII DWÓR”
W GDAŃSKU

R E G U L A M I N
TWORZENIA I WYDATKOWANIA ŚRODKÓW NA REMONTY
ZASOBÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „VII DWÓR”
W GDAŃSKU

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „VII Dwór” w Gdańsku.
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156 poz. 1118 z późniejszymi zmianami).

§ 1

1. Fundusz na remonty tworzy się na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zasad określonych przez Radę Nadzorczą w niniejszym Regulaminie.
2. Źródłami finansowania funduszu remontowego są:
 - 1) odpisy od lokali mieszkalnych:
 - a) członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
 - b) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - c) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z zastrzeżeniem art. 5 ust. 2 cytowanej ustawy,
 - d) osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu nie będących członkami Spółdzielni.
 - 2) odpisy od garaży i dźwigów,
 - 3) kary za zwłokę w usuwaniu wad przez wykonawców remontów,
 - 4) kwoty uzyskane od wykonawców remontów z tytułu nienależytego wykonania umowy oraz za szkody powstałe w okresie gwarancji i rękojmi,
 - 5) odszkodowania od towarzystw ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni,
 - 6) uzyskane kredyty i dotacje na remont i usuwanie wad technologicznych.

3. Fundusz remontowy ewidencjonuje się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości przy czym w ramach nieruchomości ewidencję prowadzi się na budynki wchodzące w skład tych nieruchomości.
4. Wszelkie koszty robót, których nie można bezpośrednio przypisać do konkretnej nieruchomości obciążają proporcjonalnie wszystkie nieruchomości.

§ 2

Środki funduszu remontowego przeznacza się na:

- 1) finansowanie remontów budynków mieszkalnych,
- 2) finansowanie remontów lokali własnych oraz garaży i dźwigów,
- 3) remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi-(drogi, place, ulice, sieci c.o. i c.w. - własne, instalacje wodno-kanalizacyjne, gazowe, kotłownia, hydrofornie itp.)
- 4) zapłaty dla towarzystw ubezpieczeniowych z tytułu regresów za wypłacone szkody dla członków Spółdzielni, za które Spółdzielnia ponosi odpowiedzialność,
- 5) spłatę kredytów bankowych zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
- 6) usuwanie wad technologicznych w zasobach Spółdzielni,
- 7) usuwanie awarii,
- 8) przygotowanie dokumentacji remontowej, bilansów energetycznych obiektów dla określania ich mocy zamówionej,
- 9) inne koszty określone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.

§ 3

1. Plan remontów na dany rok powinien być sporządzony z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu:
 - 1) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - 3) spełnienie wymagań ochrony środowiska i energochłonności obiektów,
 - 4) zapobieganie awariom i degradacjom, o ile nie kwalifikują się do prac konserwacyjnych,
 - 5) dokończenie programu docieplenia budynków mieszkalnych.

2. Budynki „zadłużone” w opłatach na fundusz remontowy, bądź o niewystarczającym stanie ich środków finansowych na określony remont, umieszcza się w planie remontów jedynie w przypadkach zagrożeń określonych w ust.1 pkt.1), 2), 3), 4).
3. Środki finansowe zaewidencjonowane na funduszu remontowym jednej nieruchomości mogą być za zgodą Rady Nadzorczej przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego innej nieruchomości, w obrębie której konieczne jest wykonanie robót budowlanych o wartości przekraczającej kwotę środków istniejących na tym funduszu. Może to być dokonane w szczególności na wykonanie:
 - 1) robót budowlanych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - 2) robót budowlanych zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - 3) robót związanych z dokończeniem programu docieplenia budynków mieszkalnych,
 - 4) remontów instalacji gazowych i centralnego ogrzewania.
4. Środki te podlegają zwrotowi na warunkach dotychczas obowiązujących w Spółdzielni tj. w formie miesięcznych wpłat.
5. O przyznaniu kwoty przekraczającej zaewidencjonowane na nieruchomości środki Zarząd spółdzielni zawiadamia na piśmie wszystkich użytkowników nieruchomości, informując o jej wysokości, przeznaczeniu i sposobie zwrotu do funduszu remontowego.
6. W sytuacji, gdy w nieruchomości większość lokali została wyodrębniona, w celu zabezpieczenia spłaty Zarząd spółdzielni zawiera z właścicielami lokali umowę na pokrycie kosztów remontu.
7. W przypadku podziału spółdzielni i odłączenia nieruchomości oraz w razie wyodrębnienia własności wszystkich lokali w nieruchomości, i przejścia jej pod jurysdykcję przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, środki te podlegają zwrotowi przed zakończeniem formalnych czynności wyodrębnienia. Natomiast w przypadku spłat ratalnych nierozliczone nakłady zostaną zabezpieczone hipoteką na danej nieruchomości, sporządzoną przez wydzielających się właścicieli na ich koszt.

§ 4

1. Przy remontach budynku należy zapewnić:
 - 1) realizację robót wynikających z opracowanego planu remontów zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą. Kolejność robót wynikać ma z terminów umownych rozpoczęcia prac remontowych,

- 2) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia robót,
 - 3) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali oraz podnoszących ich walory użytkowe,
 - 4) właściwą kontrolę prac remontowych przez służby techniczne Spółdzielni, tak w zakresie ich jakości jak i spełniania warunków umownych oraz regulacji prawnych,
 - 5) powiadomienie właściwej Komisji Rady Nadzorczej o odbiorach prac remontowych, w terminie umożliwiającym uczestnictwo jej przedstawiciela w charakterze obserwatora.
2. Terminy rozpoczęcia i zakończenia prac remontowych, zgodne z terminami umownymi ustalonymi z ich wykonawcą, podawane są do wiadomości Radzie Nadzorczej oraz mieszkańcom budynków remontowanych z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem.
 3. Służby techniczne Spółdzielni, zgodnie z wymogami art. 62 i 64 ustawy, Prawo Budowlane, obowiązane są prowadzić na bieżąco książki obiektów budowlanych. Protokoły z przeglądów stanu technicznego obiektów budowlanych winny być dołączone do książki obiektu i stanowić podstawę do opracowania planu remontów.

§ 5

Zakres remontów i ich koszty obciążające członków, właścicieli i najemców lokali lub fundusz remontowy określają: „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w S.M. „VII Dwór” oraz „Regulamin obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej i Jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami”.

§ 6

1. Środki funduszu remontowego niewykorzystane w danym roku przechodzą na rok następny, natomiast przekroczenie go obciąża koszty funduszu remontowego następnego roku i jest wykazywane w bilansie otwarcia.
2. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wyrazić zgodę na uzupełnienie środków wydatkowanych na fundusz remontowy ze środków funduszu zasobowego Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminu ich zwrotu.

3. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest rejestrować na bieżąco mierzalne efekty ocieplania budynków, prowadzące do oszczędności finansowych i przedstawiać Radzie Nadzorczej roczne sprawozdania zawierające wnioski z tej kontroli.

§ 7

1. Stawki odpisów na fundusz remontowy na dany rok zależą od:
 - 1) potrzeb remontowych planowanych na dany rok, wynikających z przeglądów, określonych „Prawem Budowlanym”,
 - 2) stanu środków funduszu na remonty na początek roku (bilans otwarcia),
2. Roczne stawki odpisów na fundusz remontowy są określone w planie finansowo-gospodarczym na dany rok i zatwierdzane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. W zależności od uzasadnionych potrzeb, Rada Nadzorcza może dokonać zmian w ciągu roku wysokości stawek odpisów na fundusz remontowy lub dokonywać korekt w planie funduszu remontowego.
3. Stawki odpisów na fundusz remontowy w przeliczeniu na 1m² p.u od lokali mieszkalnych mogą być:
 - 1) jednolite dla wszystkich nieruchomości, niezależnie od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
 - 2) zróżnicowane w skali wyodrębnionej nieruchomości jedno-budynkowej lub wielobudynkowej,
4. Odpis na fundusz remontowy, tworzony poprzez gromadzenie środków finansowych, obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
5. W przypadku konieczności wykonania remontów, które spowodować mogą znaczący wzrost miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości zwłaszcza w przypadku nieruchomości jednobudynkowych- zakres robót i wielkość świadczenia na fundusz remontowy muszą być uzgodnione z właścicielami lokali. Decyzję o przystąpieniu do realizacji podejmuje się po wyrażeniu zgody przez większość właścicieli lokali obliczoną według wielkości udziałów.
6. Jeżeli w danej nieruchomości wydatki na remonty przekroczyły stan posiadanych środków funduszu remontowego Rada Nadzorcza na wniosek użytkowników lokali może podjąć uchwałę o zwiększeniu wysokości świadczenia na fundusz remontowy, zakreślając termin jej obowiązywania.

§ 8

Fundusz remontowy nie może być źródłem finansowania konserwacji i ulepszenia środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, a także napraw i remontów, które zgodnie z „Regulaminem obowiązków S.M. „VII Dwór” i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami” nie obciążają Spółdzielni.

§ 9

Celem zapewnienia przejrzystości w ewidencji przychodów i poniesionych wydatków, fundusz remontowy dzieli się na następujące grupy:

- 1) lokale mieszkalne,
- 2) garaże,
- 3) dźwigi,
- 4) lokale własne oraz budowle i urządzenia budowlane stanowiące majątek wspólny spółdzielni

§ 10

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „VII Dwór” w dniu **24.10.2011r. Uchwałą nr 53/2011** i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Z tym dniem traci moc dotychczasowy regulamin uchwalony w dniu 16.11.2009r. uchwałą nr 67/2009r.

*Sekretarz
Rady Nadzorczej*

Anna Kumińska-Pichte
Anna Kumińska-Puchta

*Przewodnicząca
Rady Nadzorczej*

Kornelia Pyszkowska-Jastrzemska
Kornelia Pyszkowska-Jastrzemska