

REGULAMIN
TWORZENIA I WYDATKOWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU
NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
SM „WOLICKA”

§ 1

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych i lokali stanowiących odrębną własność na podstawie przepisów:

- art. 6 ust. 3 ustawy z 15.12.2000r. dot. zasobów mienia Spółdzielni;
- art. 4 ust. 4 ww. ustawy dot. lokali stanowiących własność właścicieli nie będących członkami spółdzielni;
- art. 46 ust. 4 ww. ustawy dot. lokali stanowiących własność członków.

§ 2

Fundusz na remonty, o których mowa w § 1 tworzy się na odrębne nieruchomości określone na podstawie art. 42 ustawy o SM z:

- 1) - odpisów od lokali mieszkalnych obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, według zasad określonych w § 7 Regulaminu,
 - odpis na remonty lokali użytkowych,
 - odpis na remonty parkingu,
 - odpis na remonty garażu.
- 2) kwot z uzyskanych z tytułu obniżenia wynagrodzenia wykonawców w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze;
- 3) kar za zwłokę w usuwaniu wad;
- 4) odszkodowań ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych;
- 5) kwot uzyskanych za zużycie urządzeń sanitarnych i innych trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych;
- 6) z dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych;
- 7) z innych źródeł określonych odrębnymi przepisami;
- 8) dotacji innych jednostek organizacyjnych na poprawę warunków zamieszkiwania;
- 9) nadwyżek z waloryzacji wkładów z tytułu zmiany prawa lokatorskiego na własnościowe i uzysku mieszkań w sensie prawnym oraz innych kwot wynikających z różnicy rozliczeń z członkami – użytkownikami lokali;

- 10) innych wpływów, dotacji, dobrowolnych wpłat itp.;
- 11) oprocentowanie lokat na rachunkach bankowych;
- 12) wpłaty z tytułu części różnicy kwot uzyskanych przy przeniesieniu praw lokatorskich lub z najmu na własność odrębną lokali;
- 13) inne wpływy.

§ 3

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na remonty zasobów wspólnych na:

- 1) finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych i sieci wewnętrznych budynków;
- 2) remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (drogi, ulice, place, instalacje wodno-kanalizacyjne i gaz);
- 3) wypłaty kwot na remonty mieszkań uzyskane od lokatorów zwalnających lokale (różnice kosztów na skutek różnicy cen materiałów i robocizny, od momentu zwolnienia mieszkania do chwili wykonania remontu);
- 4) zapłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla użytkowników lokali Spółdzielni oraz odszkodowania za mieszkania nie ubezpieczone;
- 5) nakłady na remonty dociepleniowe i termorenowacyjne finansowane kredytami i wolnymi środkami własnymi;
- 6) pokrycie kosztów związanych z podwyższeniem standardu urządzeń technicznych;
- 7) inne wg decyzji Zarządu lub Rady Nadzorczej;
- 8) usuwanie wad technicznych i inne finansowane z funduszy wspólnych;
- 9) inne wydatki remontowe;
- 10) remonty parkingu;
- 11) remonty garażu.

Nakłady wymienione w pkt. 1,2,3,4,6 mogą być odnoszone na poszczególne odrębne nieruchomości zaś pozostałe z funduszy wspólnych.

§ 4

1. Z funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.
2. Ze środków funduszu nie finansuje się remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

Nakłady na remonty ww. środków obciążają bezpośrednio koszty danej działalności. Nakłady o charakterze konserwacyjnym obciążają bieżące koszty eksploatacyjne.

§ 5

Nie wykorzystane lub przekroczone w ciągu roku fundusze na remonty przechodzą na rok następny.

§ 6

Dopuszcza się, że w uzasadnionych przypadkach, możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu na remonty, środkami wolnego funduszu zasobowego Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminu refundacji zaangażowanych środków (fundusz wolnych środków) bądź nie przewidywalnie tych zaangażowanych do zwrotu.

Decyzję podejmuje WZCz lub Rada Nadzorcza.

§ 7

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczana jest w ramach opłat za używanie lokali – powinny uwzględniać odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych na odrębne nieruchomości:
 - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów, w okresie dla którego ustalone będą stawki odpisów;
 - 2) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych poprzez ich wymianę;
 - 3) stan funduszu na remonty na początku roku;
 - 4) odpisy dodatkowe na fundusze termorenowacyjne wspólne.
2. Roczne stawki odpisów, o których mowa w ust.1, są określone w planie finansowo-ekonomicznym na dany rok. Zmiana stawki odpisu w ciągu roku jest zatwierdzana przez właściwy organ Spółdzielni upoważniony do ustalania opłat eksploatacyjnych.
3. Stawki odpisów dla lokali służących działalności społeczno-wychowawczej, lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni, pracowni plastycznych w budynkach mieszkalnych – są ustalone analogicznie jak do lokali mieszkalnych.
4. Minimalne stawki odpisów, o których mowa w ust. 2, nie uwzględniają potrzeb finansowych, związanych z naprawami wewnątrz lokalu wykraczającymi poza zakres napraw obciążających Spółdzielnię wg regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
5. Stawki odpisów na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych mogą być ustalone przez właściwy organ spółdzielni:
 - 1) jednolicie dla zasobów objętych wspólnym rozliczeniem kosztów eksploatacji lub
 - 2) zróżnicowane – w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych budynków, w ramach odrębnych nieruchomości.

Decyzję podejmuje właściwy organ samorządowy Spółdzielni (Rada Nadzorcza, WZCz).

§ 8

1. W przypadku dokonania modernizacji zasobów Spółdzielni, wynikające stąd podwyższenie standardu zamieszkiwania powinno być uwzględnione w odpisach obciążających wszystkich użytkowników lokali na fundusz remontowy wspólny. Stawki te powinny zapewnić dodatkową potrzebę refundacji środków finansowych wydatkowanych przez Spółdzielnię na modernizację zasobów jako nakłady obciążające fundusz remontowy. Decyzję o utworzeniu funduszu wspólnego podejmuje WZCz.
2. Wydatki na modernizację budynku wg decyzji WZCz, wyłącznie przez tych użytkowników stanowią wpłaty na wkłady bądź odpłatność właścicieli odrębnych własności lokali. Nakłady te zwiększają wartość budynku.

§ 9

Wykaz nakładów o charakterze nie stanowiącym remontów tj. o charakterze konserwacyjno-przegładowym stanowi załącznik Nr 1 do regulaminu.

Nakłady te obciążają działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych.

§ 10

Wykaz nakładów obciążających użytkowników wewnątrz lokali mieszkalnych stanowi załącznik Nr 2 do regulaminu.

§ 11

Wykaz nakładów obciążających użytkowników lokali użytkowych wynajmowanych bądź na zasadzie prawa własnościowego do lokalu stanowi załącznik Nr 3 do regulaminu.

REGULAMIN TWORZENIA I WYDATKOWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH S.M. „WOLICKA” zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 148/2008 z dnia 04.12.2008 r.

**do REGULAMINU TWORZENIA I WYDATKOWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU NA REMONTY
ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH SM „WOLICKA”**

Wykaz nakładów o charakterze nie stanowiącym remontów tj. o charakterze konserwacyjno-przegładowym:

- 1) koszty konserwacji instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- 2) koszty konserwacji instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej,
- 3) koszty konserwacji instalacji elektrycznej,
- 4) koszty konserwacji instalacji gazowej,
- 5) koszty konserwacji instalacji domofonowej,
- 6) koszty konserwacji – nie wymienione w pkt. 1 – 6 w zakresie należącym do Spółdzielni,

Powyższy wykaz stanowi załącznik Nr 1 do REGULAMINU TWORZENIA I WYDATKOWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH S.M. „WOLICKA” zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 148/2008 z dnia 04.12.2008 r.

do Regulaminu tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych SM „Wolicka”

Wykaz robót, których nakłady obciążają użytkownika lokalu mieszkalnego.

1. Malowanie sufitów i ścian, podłóg oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spluczek, rur, wanien i innych urządzeń dla zabezpieczenia przez korozją.
2. Naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą takich urządzeń jak: baterie wannowe, zlewozmywakowe i umywalkowe, prysznice, zawory czepalne i przelotowe, zlewy, zlewozmywaki, umywalki, muszle klozetowe, sedesy, dolnopluki, wanny, wężyki, kuchnie gazowe, syfony, wodomierze.
3. Naprawa drzwi i okien.
4. Wymiana lub naprawa mebli wbudowanych polegająca na wstawieniu łat i usuwaniu drobnych uszkodzeń, wymianie okuć (zamków, zamknięć), szklenie drzwi i okien.
5. naprawa i wymiana podłóg i podłóży.
6. Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu mieszkalnym np.: zlewów, zlewozmywaków, umywalek, wanien, muszli klozetowych – nie dotyczy pionów.
7. Naprawa i wymiana sprzętu instalacji elektrycznej – gniazd, przełączników, przewodów.
8. Wszelkich innych uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałe z winy członka lub jego domowników.
9. Inne prace wynikające z regulaminu porządku domowego w Spółdzielni.

Powyższy wykaz stanowi załącznik Nr 2 do REGULAMINU TWORZENIA I WYDATKOWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH S.M. „WOLICKA” zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 148/2008 z dnia 04.12.2008 r.

**do REGULAMINU TWORZENIA I WYDATKOWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU NA REMONTY
ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH SM „WOLICKA”**

Wykaz robót, których nakłady obciążają użytkownika lokalu użytkowego.

1. Malowanie sufitów i ścian, podłóg oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spluczek, rur, wanien i innych urządzeń dla zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymiana takich urządzeń jak: baterie umywalkowe, zawory czerpalne i przelotowe poza pionami.
3. Naprawa drzwi i okien
4. Szklenie okien i drzwi oraz wymiana zamków i okuć.
5. Naprawa i wymiana podłóg i podłoży.
6. Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu.
7. Naprawa i wymiana sprzętu instalacji elektrycznej – gniazd, przełączników, przewodów.
8. Wszelkich innych uszkodzeń powstałych z winy wynajmującego.

Powyższy wykaz stanowi załącznik Nr 3 do REGULAMINU TWORZENIA I WYDATKOWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH S.M. „WOLICKA” zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 148/2008 z dnia 04.12.2008 r.

Uchwała 148 / 2008

Rady Nadzorczej S.M. "Wolicka" z dnia 04 grudnia 2008r.

w sprawie zatwierdzenia:

1. Regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat z lokale w spółdzielni,
2. Regulaminu tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych SM „Wolicka”.
3. Regulaminu rozliczeń finansowych SM „Wolicka” z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych.

Działając na podstawie § 38 ust. 1 p 15 Statutu S.M. "Wolicka" Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się przedłożone przez Zarząd Spółdzielni:

1. Regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat z lokale w spółdzielni.
2. Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych SM „Wolicka”.
3. Regulamin rozliczeń finansowych SM „Wolicka” z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Elżbieta Szprot

.....*Szprot*.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Bernatowicz - Lewkowicz

.....*Marek Bernatowicz*.....