

REGULAMIN
tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkowie

Podstawę opracowania niniejszego regulaminu stanowią:

- 1) ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej Ustawą
- 2) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- 3) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”, zwany dalej również Statutem.

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Regulamin określa zasady gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - 1) lokalu – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy,
 - 2) użytkownika lokalu – należy przez to rozumieć:
 - a) członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) członka Spółdzielni posiadającego własnościowe prawo do lokalu,
 - c) właściciela lokalu będącego członkiem Spółdzielni,
 - d) właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
 - e) posiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
 - f) najemcę lokalu,
 - g) osobę użytkującą lokal bez tytułu prawnego,
 - 3) nieruchomości – należy przez to rozumieć wydzieloną na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni nieruchomość gruntową zabudowaną budynkami, w skład której wchodzi lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu,
 - 4) zasobach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz urządzenia i uzbrojenie terenów na których znajdują się te budynki,
 - 5) remoncie – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót remontowo budowlanych nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie innych materiałów budowlanych niż użyto w stanie pierwotnym,
 - 6) nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć grunty oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi elementy o zróżnicowanym stopniu związania z lokalami jak: klatki

schodowe, korytarze, suszarnie, wózkownie, strychy, pomieszczenia techniczne i administracyjne. W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również elementy konstrukcyjne budynków, w tym: fundamenty, mury, balkony, loggie, elewacje, stropy, stropodachy, dachy oraz wszelkie instalacje i urządzenia (lub ich części) nie służące do wyłącznego użytku właścicieli lokali, jak: instalacje centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, przewody wentylacyjne, spalinowe, rynny i rury spustowe jak również: okna w pomieszczeniach wspólnych, drzwi wejściowe do budynku, główne do piwnic i pomieszczeń technicznych,

- 7) infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu – należy przez to rozumieć:
 - a) sieci uzbrojenia podziemnego wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków o ile mają związek z budownictwem mieszkaniowym,
 - b) urządzenia i zagospodarowania terenu wykonane w ramach przedsięwzięć i zadań budownictwa mieszkaniowego, w szczególności place zabaw, drogi, chodniki, dojazdy, parkingi, zieleń i obiekty małej architektury.
3. Fundusz remontowy tworzony jest na sfinansowanie wszelkich prac remontowych wykonywanych w częściach wspólnych nieruchomości, infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz w lokalach, z wyjątkiem remontów i napraw należących do obowiązków użytkowników lokali. Fundusz remontowy służy również pokryciu kosztów przywrócenia do stanu pierwotnego po zakończeniu remontu wszystkich elementów nieruchomości wspólnej, infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz lokali.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy: członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, najemców lokali zgodnie z zawartymi umowami najmu oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
5. Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu, uwidocznionej na dokumencie stanowiącym podstawę władania lokalem.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków na fundusz remontowy tych nieruchomości.
7. Różnica pomiędzy wpływami a wydatkami funduszu remontowego przenoszona jest do rozliczenia na rok następny. Środki niewykorzystane w danym roku na remonty przechodzą do wykorzystania na rok następny.

II. Zasady tworzenia funduszu remontowego

§ 2.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych z odpisów na remonty (z podziałem na nieruchomości), do wnoszenia których zobligowani są użytkownicy lokali mieszkalnych, użytkowych w budynkach mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych, określonych w § 1 ust. 4 niniejszego regulaminu w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.

2. Rada Nadzorcza uchwała roczny plan rzeczowo-finansowy funduszu remontowego z podziałem na nieruchomości z uwzględnieniem rodzaju planowanych do wykonania prac oraz wysokość odpisów na remonty dla poszczególnych nieruchomości.

III. Źródła tworzenia funduszu remontowego

§ 3.

Fundusz remontowy tworzony jest z:

- 1) naliczeń odpisów podstawowych na fundusz remontowy nieruchomości,
- 2) odszkodowań uzyskanych od ubezpieczyciela za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
- 3) kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe w nieruchomości,
- 4) dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej,
- 5) kredytów bankowych,
- 6) nadwyżki bilansowej,
- 7) dochodów z wynajmu lokali, garaży i miejsc postojowych.

IV. Przeznaczenie funduszu remontowego

§ 4.

Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie:

- 1) remontów części wspólnych nieruchomości, mieszkalnych, użytkowych i infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz lokali, z wyjątkiem remontów i napraw należących do obowiązków użytkowników lokali,
- 2) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych,
- 3) kosztów remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, a dotyczących zewnętrznych sieci i przyłączy, placów zabaw, dróg chodników i parkingów oraz elementów małej architektury obciążających nieruchomości znajdujące się na danym osiedlu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach,
- 4) kosztów remontów garaży, hal garażowych i lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych, rozliczanych według tych samych zasad co lokale mieszkalne.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYSZŁOŚĆ”
w Wyszkowie

mgr Zbigniew Wiśniewski