


3

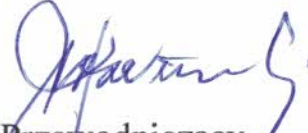
Uchwała Rady Nadzorczej SM „Nad Odrą” Nr 13/2007
z dn. 19 grudnia 2007 r.

dotyczy: zatwierdzenia Regulaminu Funduszu Remontowego SM „Nad Odrą”

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Odrą” zatwierdza
Regulamin Funduszu Remontowego SM „Nad Odrą”.

Uchwała została przyjęta pięcioma głosami „za” w głosowaniu jawnym.


Sekretarz
Rady Nadzorczej


Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Regulamin obejmuje:

- I. Podstawy prawne**
- II. Słowniczek**
- III. Postanowienia ogólne**
- IV. Tworzenie funduszu remontowego**
- V. Wykorzystanie funduszu remontowego**
- VI. Zasady gospodarowania i uprawnienia do uruchomienia funduszu**
- VII. Postanowienia końcowe**

I. PODSTAWY PRAWNE

1. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2007 nr 125 poz. 873.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003, nr 119, poz. 1116 z późn. zm.),
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej NAD ODRA we Wrocławiu
3. Ustawa - prawo budowlane Dz. U. Nr 89/94 poz. 414 z późniejszymi zmianami.
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74 poz. 836).
5. Inne

II. SŁOWNICZEK

1. **„Właściciel lokalu”** - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, której przysługuje prawo własnościowe lub odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu.
3. **„Nieruchomość wspólna „** – należy przez to rozumieć nieruchomość przypadającą w częściach ułamkowych więcej niż jednemu właścicielowi w tym Spółdzielni. Nieruchomość wspólną stanowią w szczególności: działka gruntowa wraz z infrastrukturą oraz wszystkie części i urządzenia budynku, które nie służą do wyłącznego użytku dysponentów lokali, między innymi fundamenty, ściany z kanałami wentylacyjnymi i spalinowymi, stropy, korytarze, klatki schodowe, zsypy, piony instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, suszarnie, wózkowanie, dachy, kominy oraz elementy elewacji jak rynny, rury spustowe, fasowania. Elementy infrastruktury nieruchomości stanowią w szczególności: drogi, chodniki, zieleń, place zabaw, wiaty śmietnikowe.
4. **„Mienie Spółdzielni”** – należy przez to rozumieć nieruchomości położone poza obrębem nieruchomości budynkowych, które pozostają w jej majątku po ustanowieniu odrębnej własności lokali jednocześnie przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach, w tym między innymi: drogi osiedlowe, chodniki, zatoki parkingowe, fragmenty infrastruktury technicznej, place zabaw dla dzieci, tereny rekreacyjne, budynki techniczne oraz lokale o innym przeznaczeniu.

5. „Lokal o innym przeznaczeniu” – należy przez to rozumieć lokale nie służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Remont to wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego
2. Modernizacja to dobudowa, przebudowa lub wymiana elementów lub urządzeń na nowoczesne podnoszące walory użytkowe i wartość środka trwałego.
3. Konserwacja to utrzymanie obiektów i urządzeń w gotowości do funkcjonowania i zapewnienia warunków użytkowania określonych przepisami technicznymi, usuwanie drobnych uszkodzeń oraz dokonywanie przeglądów okresowych.

IV. TWORZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 1

1. Fundusz na remonty tworzy się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości lub ogólny dla Spółdzielni
2. Fundusz na remonty tworzy się z :
 - 1) odpisów od lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi :
 - a) lokali Spółdzielni do których przysługuje jej członkom spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i odrębna własność
 - b) lokali właścicieli będących członkami Spółdzielni
 - c) lokali właścicieli nie będących członkami Spółdzielni.
 - 2) oprocentowania rachunku bankowego, na którym gromadzone są środki funduszu,
 - 3) dotacji otrzymanych na poprawę warunków technicznych zasobów mieszkaniowych,
 - 4) dobrowolnych wpłat na fundusz remontowy ,
 - 5) kwot uzyskanych z tytułu obniżenia wynagrodzenia wykonawców w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze robót,
 - 6) kar naliczanych za zwłokę przy nieterminowym usuwaniu wad – wykonawcom,
 - 7) odszkodowań wypłacanych przez Ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych objętych polisami ubezpieczeniowymi,
 - 8) wpływów z :
 - a) części nadwyżki przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej
 - b) z części wolnych środków funduszu zasobowego na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.
9. innych wpływów.
 - z kwot uzyskanych z ustanowienia prawa odrębnej własności do lokalu przy wykorzystaniu procedur przetargowych w

- kwotach przewyższających wartość wkładów
 - z środków pochodzących ze zbycia mienia spółdzielni,
 - z dotacji, subwencji i darowizn,
3. Spółdzielnia na podstawie § 101 pkt.2 i § 104 pkt.4 i 5 Statutu Spółdzielni tworzy dodatkowy fundusz remontowy celowy z przeznaczeniem na remonty celowe tj. remonty tarasów, dachów, balkonów, modernizacji itp., które przekraczają możliwości finansowania tych zadań z funduszu remontowego. Fundusz na remonty celowe tworzy się z:
- z wpłat właścicieli na podstawie wskaźnika udziału nieruchomości oraz wysokości planowanych kosztów remontów określonych jako celowe

V. WYKORZYSTANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 2

Środki funduszu na remonty przeznacza się na :

1. finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych,
2. remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (drogi, ulice, place, przyłącza wodno-kanalizacyjne i deszczowe, oświetlenie terenu),
3. odtworzenie terenów zielonych i placów zabaw,
4. przygotowanie i odnawianie zwolnionych zasobów, uzyskanych do ponownego zasiedlenia (w szczególnie uzasadnionych przypadkach),
5. wypłatę dla Ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla członków Spółdzielni,
6. spłatę kredytów bankowych zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych,
7. finansowanie zakupu środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz służących dla działalności eksploatacyjnej i remontowej zasobów mieszkaniowych,
8. na remonty budynków technicznych, urządzeń i sieci technicznego uzbrojenia terenu związanych z funkcjonowaniem budynków.
9. na remonty lokali wynajmowanych przez spółdzielnię,
10. na pokrycie kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych mienia Spółdzielni.
11. inne wydatki objęte planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą
12. fundusz remontowy celowy – tylko na zadania celowe zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Po zakończeniu remontów celowych rozliczenie tych zadań akceptuje Rada Nadzorcza.

Środki funduszu mogą być przeznaczone na realizację zadań remontowych związanych z:

1. Utrzymaniem w należyłym stanie elementów budynku i ich otoczenia:
 - Malowanie klatek schodowych, piwnic i wejść do budynków
 - Smarowanie i wymiana pokryć dachowych wraz z obróbkami blacharskimi
 - Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych
 - Wymiana stolarki okiennej w piwnicach i na kłatkach schodowych
 - Wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach i na kłatkach schodowych

- Wymiana lub wykonanie instalacji wyrównawczych zasilania budynków
- Wymiana lub montaż nowych elementów regulacyjnych na instalacjach wewnętrznych i sieciach
- Usuwanie zagrożeń zdrowia i życia występujących na osiedlach
- Remonty i naprawa elewacji
- Inne wyżej nie wymienione, dotyczące utrzymania substancji w należytym stanie i wynikające z obowiązujących przepisów.

§ 3

1. Ze środków funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, wynikających z obowiązków członków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.
2. Ze środków funduszu na remonty nie finansuje się remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.
3. Ze środków funduszu na remonty nie finansuje się modernizacji, za co uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu przez co zwiększa się wartość użytkową budynku lub lokalu.
4. Każdorazowe wydatki na modernizację budynku realizowane są na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej określającej wszystkie istotne warunki tego przedsięwzięcia funduszu remontowego celowego.
5. W wypadku modernizacji budynku lub lokalu :
 1. członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany
 2. członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali lub właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani do odpłatności przypadających na ich lokal części kosztów modernizacji według wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Remont, modernizacja, wymiana lub wykonanie nowych instalacji budynku obejmujące rozprowadzenie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:
 - instalacji elektrycznych odgromowych i uziemia,ni,
 - instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych,
 - instalacji domofonowej i alarmowych,
 - przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych.
 - instalacji sanitarnych,

VI. ZASADY GOSPODAROWANIA I UPRAWNIENIA DO URUCHOMIANIA FUNDUSZU

§ 4

Nie wykorzystane lub przekroczone w ciągu roku obrachunkowego środki funduszu na remonty przechodzą na rok następny.

§ 5

1. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach :
 1. możliwość przejściowego wykorzystania wolnych środków obrotowych na sfinansowanie wydatków na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji wydatkowanych kwot.
 2. możliwość przejściowego wykorzystania środków funduszu na remonty na zasilenie środków obrotowych Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji wydatkowanych kwot.
2. Tryb i zasady korzystania z wolnych środków obrotowych lub środków funduszu na remonty każdorazowo określa odrębna uchwała Rady Nadzorczej.

§ 6

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczanych w ramach opłat na używane lokale – powinna uwzględniać :
 1. wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych, w okresie dla którego ustalone będą stawki odpisów,
 2. przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych, z wyjątkiem budynków,
 3. stan środków funduszu remontowego na początku roku.
2. Miesięczne stawki odpisów, o których mowa w ust.1 są określane w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni na dany rok.
3. Stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być ustalone :
 1. jednolicie dla całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
 2. w sposób zróżnicowany – w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych nieruchomości.
4. Odpisy, o których mowa w § 2 w postaci miesięcznych stawek naliczane są od metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
5. O wysokości odpisów na remonty lokali ich użytkownicy są powiadamiani w odrębnych pozycjach.

§ 7

1. Rada Nadzorcza zatwierdza roczny plan remontów w takiej wysokości, aby przewidywane wydatki nie przekraczały 80% planowanych wpływów funduszu na remonty.
2. Pozostałe 20% środków tworzy rezerwę na pokrycie kosztów katastrof budowlanych, awarii lub innych niezbędnych remontów, których konieczności nie można było przewidzieć.
3. Środki stanowiące rezerwę o której mowa w ust.2 niniejszego paragrafu po dwóch latach ich gromadzenia Rada Nadzorcza może w całości lub części przeznaczyć na zwiększenie nakładów na remonty.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 8

1. Środkami funduszu na remonty dysponuje Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest przedkładać Radzie Nadzorczej w terminie 30 dni po zakończeniu II i III kwartału sprawozdania rzeczowo-finansowego z wykonania planu remontów w danym roku obrachunkowym.

§ 9

1. Wykaz robót i czynności polegających na konserwacji oraz zakres czynności związanych z administrowaniem zasobów mieszkaniowych określa Zarząd Spółdzielni w odrębnej uchwale.
2. Roboty i czynności o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu obciążają koszty eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych.

§ 10

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19. 12. 2007 uchwala 13/2007 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

SEKRETARZ


RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY


RADY NADZORCZEJ