

UCHWAŁA NR 4/9/2018 z dnia 7.09.2018r.

podjęta na posiedzeniu Rady Nadzorczej SM PIAST w Brzegu.

Na podstawie § 40 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST w Brzegu z dnia
20.06.2018 r. (Uchwała WZCz nr 5/2018):

§ 1

Wprowadza się do stosowania regulamin w sprawie tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Piast w Brzegu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc dotychczasowy Regulamin sprawie w sprawie tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST w Brzegu.

Andrzej Nowak
Sekretarz RN

Tadeusz Woźny
Przewodniczący RN

REGULAMIN
TWORZENIA I WYDATKOWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU
NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ PIAST W BRZEGU

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia mieszkaniowa „PIAST” w Brzegu zwana dalej „spółdzielnią”, tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni.
2. Celem funduszu remontowego jest finansowanie prac remontowych w zasobach spółdzielni
3. Regulamin określa zasady gospodarowania funduszem remontowym zaliczanych do obowiązków spółdzielni.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób zajmujących lokale spółdzielni bez tytułu prawnego.
5. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a. remoncie – należy rozumieć wszelkie prace mające na celu zachowanie, przywrócenie bądź poprawę stanu technicznego budynku lub jego otoczenia oraz jego wartości użytkowej,
 - b. nieruchomości – należy przez to rozumieć wydzieloną nieruchomość gruntową niezabudowaną bądź zabudowaną budynkami i innymi budowlami bądź nieruchomość budynkową lub lokalową.

II. ZASADY TWORZENIA FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 2

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na następujące nieruchomości:
 - I. budynek „A”: ul. Słowackiego 1, 3, 5, ul. 1-go Maja 17,
 - II. budynek „B”: ul. Słowackiego 7, 9,
 - III. budynek „C”: ul. Słowackiego 17, 19, 21, 23,
2. Odpisy na fundusz remontowy zasilają fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości.
3. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:
 - a) odpisów od lokali użytkowanych przez członków spółdzielni i właścicieli nie będących członkami spółdzielni w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą na podstawie planu gospodarczego,
 - b) wpływów z dobrowolnych świadczeń innych podmiotów,

- c) odszkodowań uzyskanych od ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowi wydatki funduszu remontowego tej nieruchomości,
 - d) kwot uzyskanych od dostawców z tytułu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze robót oraz kar umownych za zwłokę w usuwaniu tych wad,
 - e) innych źródeł.
4. Fundusz obejmuje budynek i infrastrukturę, na której jest położony oraz składniki majątku służące do wspólnego użytkowania: wymiennikownia c.o., plac zabaw, biuro SM (wg udziału powierzchni użytkowej nieruchomości w m² w ogólnej powierzchni nieruchomości korzystających ze składnika majątku)
5. Fundusz remontowy nieruchomości może być dofinansowany na podstawie uchwały organu uprawnionego z nadwyżki przychodów nad kosztami pozostałej działalności spółdzielni, innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
6. Odpisy i wpłaty na fundusz mogą być zróżnicowane dla poszczególnych budynków lub lokali w zależności od planowanych remontów w tym budynku lub lokalu.

III. ZASADY WYDATKOWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 3

1. Za wydatki na remonty uważa się wydatki poniesione na:
- a. zakup materiałów, sprzętu i urządzeń,
 - b. zakup usług obejmujących:
 - wykonanie dokumentacji (przeglądy okresowe określone w ustawie prawo budowlane, ekspertyzy, opinie, projekty),
 - transport materiałów,
 - wykonawstwo robót remontowych i konserwacyjnych,
 - c. najem sprzętu budowlanego,
 - d. opłaty administracyjne i inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów w związku z robotami remontowymi.
2. Środki funduszu remontowego mogą być wydatkowane na:
- a) okresowe przeglądy określone w art. 62 Ustawy prawo budowlane
 - b) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania wad i usterek budowlanych danej nieruchomości nie objętych gwarancją wykonawcy,
 - c) finansowanie robót remontowych i konserwacyjnych w powierzchni wspólnej nieruchomości, a także prace związane z zagospodarowaniem jej otoczenia (parkingi, drogi, chodniki)
 - d) finansowanie robót remontowych i konserwacyjnych wewnątrz lokali, do których przysługują użytkownikom tych lokali spółdzielcze prawa lub odrębna własność, w zakresie określonym w § 101 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST przy zastrzeżeniu, że opłaty przypadające na dany lokal na rzecz funduszu remontowego, wnoszone są zgodnie z postanowieniami Statutu,
 - e) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych danej nieruchomości,

- f) finansowanie robót remontowych mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali takich jak: remont, rozbudowę infrastruktury osiedlowej np. parkingów, wiat śmietnikowych, szlabanów, placów zabaw, boisk, dróg osiedlowych, ciągów pieszych, sieci centralnego ogrzewania i innych,
 - g) finansowanie modernizacji i innych inwestycji na podstawie uchwał bądź decyzji stosownych organów spółdzielni;
3. Wydatki realizowane w mieniu do wspólnego użytkowania: tj.(wymiennikownia c.o., teren po placu zabaw, biuro spółdzielni) obciążają fundusze poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do udziału.
 4. Z funduszu remontowego nie finansuje się remontów określonych w § 102 Statutu SM PIAST, które obciążają użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych,
 5. W sytuacjach ekonomicznie uzasadnionych dopuszcza się wydatkowanie środków funduszu remontowego na remonty określone w ust 4 w przypadku wystąpienia szkód, będących skutkiem zdarzeń, których źródło miało miejsce w powierzchni wspólnej budynku (zalanie itp.).
 6. Środki funduszu remontowego są przeznaczane celem wyrównania stanu technicznego budynków i infrastruktury osiedlowej. W tym celu dopuszcza się możliwość przejściowego uzupełnienia funduszu jednej nieruchomości, której stan zgromadzonych środków nie pozwala na pełne sfinansowanie prac remontowych, środkami funduszy innych nieruchomości. Środki te podlegają zwrotowi na fundusze nieruchomości przejściowo finansujących. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.
 7. Rada Nadzorcza z uwzględnieniem wysokości zgromadzonych i planowanych wpływów środków oraz potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości oraz mienia do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali, uchwała stosowny plan gospodarczy na dany rok kalendarzowy. W uzasadnionych przypadkach plan ten może być w ciągu roku korygowany.
 8. Plan gospodarczy może uwzględniać rezerwę środków ze względu na niepewność ściągłości wpłat od osób obowiązanych do świadczenia na fundusz remontowy.
 9. Środki funduszu remontowego mogą być wydatkowane na roboty remontowe nieplanowane, a wynikłe z przyczyn losowych.

IV. EWIDENCJA

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi rozliczenie, ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego nieruchomości odrębnie dla każdej nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 5. Uwzględniają one wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. O wysokości odpisów na fundusz remontowy użytkownicy lokali powiadamiani są w odrębnych pozycjach obciążeń za lokal.
4. Niewykorzystane w danym roku środki finansowe funduszu remontowego przechodzą na rok następny.

5. Decyzje w sprawie sposobu pokrycia ujemnego salda funduszu remontowego podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
6. Od dnia stosowania przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w stosunku do danej nieruchomości, spółdzielnia dokonuje rozliczenia z właścicielami lokali położonych w tej nieruchomości zaewidencjonowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego.

V. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 5

1. Dotychczasowy Regulamin traci swoją moc.
2. Regulamin został uchwalony w dniu 7 września 2018 r. uchwałą nr 4/09/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piast w Brzegu i obowiązuje od dnia rejestracji statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Piast z dnia 20.06.2018r. na podstawie, którego został wydany.