

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„USTRONIE”
ul. Wrońskiego 14
50-376 Wrocław, tel./fax 328-47-85
P-930112495-75000000
51-2-311-93009

27

R E G U L A M I N
gospodarowania funduszem remontowym
w Spółdzielni Mieszkaniowej
“USTRONIE”
we Wrocławiu

Wrocław, 2009r.

Regulamin określa zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej “Ustronie” we Wrocławiu

I. PODSTAWY PRAWNE

Fundusz remontowy utworzony jest w oparciu o następujące akty prawne :

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. “ Prawo Spółdzielcze” (jedn. Tekst Dz. U. nr 188/2003 poz 1848 ze zmianami)
2. Ustawa z dn 15.12.2000 r. :O Spółdzielniach Mieszkaniowych” (jedn. Tekst Dz.U. Nr 119/2003 poz 1116 ze zmianami)
3. Ustawa o Własności Lokali
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej “USTRONIE”
5. Regulaminy związane:
 - regulamin eksploatacji mieszkań
 - regulamin GZM
 - regulamin wpłat należności za użytkowanie lokali oraz windykacji zaległości w opłatach czynszowych

II. ZASADY OGÓLNE

1. Fundusz remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej “Ustronie” księgowany jest na koncie “856” i składa się z 10 funduszy remontowych każdej nieruchomości i 1 funduszu remontowego zbiorczego.
2. Nieruchomości wymienione w pkt. 1 to wydzielone budynki mieszkalno usługowe na ustanowionej własności gruntowej :
 - a). budynek przy ul. Wybrzeże Wyspiańskiego 19, 20, J. Hoene-Wrońskiego 14 b, 14c, 14d
 - garaż wielostanowiskowy przy tym budynku - o adresie j.w.
 - b). budynek przy ul. J. Hoene-Wrońskiego 14, 15, 16
 - garaż wielostanowiskowy przy tym budynku – o adresie j.w.
 - c). budynek przy ul. Wandy 6
 - d). budynek przy ul. Głównej 91, 93, F. Juszcza 2, 4, E. Osmańczyka 1,3
 - e). budynek przy ul. J. Badury 28 -34
 - f). budynek przy ul. J. Badury 36
 - g). budynek przy ul. Lipskiej 2 – 6

h). budynek przy ul. Lipskiej 8 -12

i). budynek przy ul. Lipskiej 14-18

j). budynek przy ul. Lipskiej 20-24

razem: 10 budynków mieszkalnych w tym dwa z garażami wielostanowiskowymi.

2. Fundusz remontowy pozostaje w wyłącznej dyspozycji Zarządu, z wyjątkiem funduszu remontowego zbiorczego, na wykorzystanie którego wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej.
3. Ewidencja funduszu prowadzona jest na księgach rachunkowych Spółdzielni.
4. Środki funduszu nie wykorzystane w roku obrachunkowym przechodzą na lata następne.
5. Integralną częścią regulaminu funduszu remontowego są :
 - regulamin funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości
 - regulamin funduszu remontowego zbiorczego.

R E G U L A M I N

funduszu remontowego

**poszczególnych nieruchomości /obiektowych/
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej
„USTRONIE” we Wrocławiu**

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„USTRONIE”
ul. Wrońskiego 14
50-376 Wrocław, tel./fax 328-47-85
p. 930112495-75000000
51-2-311-93009

I. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 1

Stosownie do przepisu art. 6, ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 119 z 2003 r.) Spółdzielnia Mieszkaniowa „USTRONIE” tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Regulamin niniejszy określa zasady tworzenia i przeznaczenia funduszy remontowego na poszczególne nieruchomości. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi danej nieruchomości.

§ 2

1. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni w danej nieruchomości, właścicieli lokali niebędących członkami Sp-ni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu oraz najemców.
2. Osoby wymienione w ust.1 wnoszą comiesięczne wpłaty na fundusz remontowy danej nieruchomości według stawki ustalonej dla 1m2 pow. użytkowej danego lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażowego.
3. Wpłaty na fundusz remontowy wnoszone są w terminie określonym w statucie i odnośnych regulaminach związanych z eksploatacją nieruchomości Sp-ni.
4. Dopuszcza się zróżnicowanie stawek funduszu remontowego zarówno w poszczególnych budynkach jak i rodzajach lokali.

§ 3

1. W przypadku, gdy nieruchomość posiada garaż wielostanowiskowy, koszty wynikające z przeprowadzonych w nim remontów, napraw, wymian urządzeń i ulepszeń oraz ewentualnych wypłat odszkodowań ponoszą właściciele stanowisk parkingowych w tym garażu.
2. Opłaty z tym związane ustanawiane są odrębnie dla danego garażu wielostanowiskowego – niezależnie od wpłat na fundusz remontowy danej nieruchomości z tytułu użytkowania lokalu garażowego jako części tej nieruchomości wg. stawki ustalonej dla jednego stanowiska.

§ 4

Fundusz na remonty poszczególnych nieruchomości tworzy się z:

1. odpisów od lokali mieszkalnych, usługowych i garażowych danej nieruchomości
2. kwot uzyskanych od wykonawców z tyt. kar umownych i odszkodowań za wady i usterki w robotach remontowych
3. kredytu bankowego uzyskanego na cele remontu danej nieruchomości
4. dotacji ze środków publicznych
5. uzyskanych odszkodowań z tytułu ubezpieczenia mienia i od odpowiedzialności cywilnej deliktowej
6. przekazania nadwyżek bilansowych uchwalonych przez Walne Zgromadzenie Członków
7. innych funduszy za zgodą Walnego Zgromadzenia Członków

§ 5

Środkami, o których mowa w par.3 dysponuje Zarząd Spółdzielni w ramach planu remontów zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej.

Istnieje również możliwość wykorzystania tych środków na cele remontów awaryjnych lub wynikających z potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców, a nie ujętych wcześniej w planach remontów.

§ 6

Środki funduszu na remonty danej nieruchomości przeznaczone są na:

1. finansowanie kosztów remontu danej nieruchomości
2. spłatę kredytów i pożyczek zaciągniętych na zasilenie jej funduszu remontowego
3. usuwanie wad technologicznych ujawnionych po okresie rękojmi
4. regresy dla ubezpieczycieli
5. wypłatę odszkodowań za szkody powstałe z winy Spółdzielni
6. inne wydatki

§ 7

Ze środków funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali zgodnie z podziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu – wynikających z regulaminu eksploatacji mieszkań i statutu Sp-ni

§ 8

1. Wysokość stawek będących podstawą opłat, o których mowa w statucie i regulaminie opłat czynszowych, w tym wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Zarząd Spółdzielni na podstawie planu remontów na dany rok, przyjętego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz prognoz na kolejne lata.
2. Nie wykorzystane w ciągu roku środki funduszu remontowego przechodzą na następny rok obrachunkowy.
3. Stawki odpisu na fundusz remontowy naliczane w ramach opłat czynszowych dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garażowych, winny uwzględniać:

- wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów w najbliższych latach
- stan aktualny środków na funduszu

§ 9

1. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego zasilenia funduszu remontowego danej nieruchomości wolnymi środkami z funduszu remontowego zbiorczego (centralnego) na zasadach określonych w regulaminie funduszu remontowego zbiorczego.

2. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni po akceptacji Rady Nadzorczej.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr^{15/01/2010}.....

na posiedzeniu w dniu.....^{08.01}20~~00~~ roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„USTRONIE”
ul. Wrońskiego 14
50-376 Wrocław, tel./fax 328-47-85
P. 930112495-75000000
51-2-311-93009

R E G U L A M I N
funduszu remontowego zbiorczego (centralnego):
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej
“U S T R O N I E” we Wrocławiu

I. ZASADY OGÓLNE

1. Fundusz celowy pod nazwą „Fundusz Remontowy zbiorczy (centralny)” z kapitałem początkowym w.g stanu na dzień 31.12.2008 r. w wysokości 294.000,00 zł. została utworzony na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Członków.

Fundusz ten, nie przyporządkowany żadnemu obiektowi, ma za zadanie dofinansowanie remontu nieruchomości w przypadkach określonych w niniejszym regulaminie.

§ 1

Stosownie do przepisu art. 6, ust.3 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz.U. Nr 119 z 2003 r.) Spółdzielnia „USTRONIE” tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Regulamin niniejszy określa zasady tworzenia i przeznaczenia funduszu remontowego /zbiorczego/ - dla potrzeb wszystkich zasobów Spółdzielni „USTRONIE”.

§ 2

1. Fundusz remontowy zbiorczy, ma za zadanie w s p i e r a ć f i n a n s o w o remont nieruchomości, który podjęto w związku ze stanem technicznym konkretnego obiektu, albo z powodu awarii lub zdarzenia losowego w tym obiekcie, a fundusz remontowy (ustanowiony dla tego obiektu) jest niewystarczający dla osiągnięcia tego celu.
2. Fundusz remontowy zbiorczy może być również wykorzystany na finansowanie remontów i konserwację majątku Spółdzielni.

§ 3

1. Fundusz remontowy zbiorczy (centralny) tworzony i odnawiany jest :
 - a) z innych funduszy i nadwyżek – na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków
 - b) z odsetek od kwot pożyczanych celem przejściowego zasilenia funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości
 - c) z podziału zysków uzyskanych z działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię – na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków
2. Nie wykorzystane w danym roku środki funduszu remontowego zbiorczego przechodzą na następny rok obrotowy

§ 4

1. Przejściowe zasilenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, może nastąpić po spełnieniu następujących warunków :
 - a) dana nieruchomość posiada środki na funduszu remontowym w wysokości co najmniej 50% kwoty niezbędnej do wykonania prac remontowych
 - b) w przypadku utworzenia z danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej udzielona pożyczka, o której tutaj mowa staje się natychmiast wymagalna i podlega zwrotowi lub rozliczeniu w ramach podziału majątku Spółdzielni
2. Udzielone zasilenie funduszu podlega sukcesywnie zwrotowi w terminie określonym przez Zarząd, nie dłuższym niż 5 lat w sposób następujący :
 - a) w pierwszej kolejności spłacana jest część wynikająca z udziału danej nieruchomości w funduszu zbiorczym
 - b) w następnej kolejności spłacana jest pozostała część waloryzowana w wysokości 5%, co wynika z oprocentowania lokat terminowych w PKO BP, negocjowanych przez spółdzielnię.

§ 5

Decyzje, o których mowa w § 4 podejmuje Zarząd Spółdzielni po akceptacji Rady Nadzorczej.

§ 6

Niniejszy regulamin uchwaliła Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej

„Ustronie” uchwała nr 15/21/2009 na posiedzeniu w dniu 08.01.2010

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„USTRONIE”
ul. Wołoskiego 14
50-376 Wrocław tel. fax 528-47-85
P. 930112495-75000000
51-2-311-93009

Członek Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
Z-ca Prezesa Spółn. ds. techn.
Msc inż. Andrzej Wesolowski