

REGULAMIN

FUNDUSZU REMONTOWEGO

Spółdzielni Mieszkaniowej "Diament" z siedzibą w Piekarach Śląskich

Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o:

1. Ustawę "Prawo spółdzielcze" z dnia 16.09.1982 r (Dz. U. Z 2003 r. Nr 188 poz.1848 z późniejszymi zmianami)
2. Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r (Dz. U. Z 2003 r Nr.119, poz.1116 z późniejszymi zmianami)
3. Ustawę o własności lokali z dnia 24.06.1994 roku (Dz. U. Z 2000 roku Nr.80, poz.903 z późniejszymi zmianami)
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Diament"

§ 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zaś odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.6 ust.3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz najemców lokali, którym przysługują prawa do lokali w nieruchomościach spółdzielczych.
4. Członkowie spółdzielni oraz osoby nie będące członkami posiadający lokal w oznaczonej nieruchomości, w przypadku nie zbilansowania środków finansowych pochodzących ze swojej nieruchomości z potrzebami rzeczowymi zabezpieczającymi wykonanie robót remontowych, mogą korzystać ze zwrotnej pomocy finansowej innej nieruchomości, w granicach określonych planem gospodarczym.

§ 2

1. Fundusz remontowy, o którym mowa w § 1 tworzy się dla każdej nieruchomości z :
 - 1) odpisów od lokali mieszkalnych , użytkowych i garaży stanowiących część budynków mieszkalnych danej nieruchomości, przy czym kalkulację stawki na fundusz remontowy dokonuje się corocznie dla każdej nieruchomości.
 - 2) odpisów od garaży i lokali użytkowych wbudowanych w inne budowle, obciążające koszty gospodarki zasobami spółdzielni danej nieruchomości
 - 3) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki
 - 4) kredytów bankowych udzielonych na cele remontowe danej nieruchomości
 - 5) nadwyżek z tytułu rozliczeń mieszkań własnościowych oraz przekształceń praw do innych lokali obciążających koszty gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem ich na fundusz nieruchomości, z której pochodzą

- 6) dodatkowych wpłat członków finansujących w części ustalone z nimi zadania remontowe
 - 7) kwot uzyskanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki z funduszu remontowego.
 - 8) Pożytków z nieruchomości wspólnej danej nieruchomości
2. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może ustalić dodatkowe stawki odpisów na fundusz na sfinansowanie przyszłych remontów urządzeń szczególnych, będących na wyposażeniu niektórych budynków np. urządzeń dźwigowych.
 3. Stawki odpisów przeznaczonych na remonty naliczane w ramach opłat za użytkowanie mieszkań lub lokali użytkowych i garaży, stanowiących koszt gospodarki zasobami winny uwzględniać :
 - wielkość faktycznych potrzeb remontowych
 - stan środków na funduszu
 - pokrycie finansowe wcześniej wykonanych remontów.

§ 3

1. Środkami, o których mowa w § 2 dysponuje Zarząd spółdzielni w oparciu o tworzony corocznie Plan Remontowy
2. Plan powinien być konstruowany w sposób zapewniający utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynków i uwzględniający pozostałe potrzeby remontowe w ramach przewidywanych, zgodnie z § 2 ust.1 pkt.1-8, wpływów na fundusz remontowy danej nieruchomości
3. Plan Remontów zatwierdza Rada Nadzorcza
4. Zatwierdzony Plan Remontów podaje się do wiadomości poprzez umieszczenie go na stronie internetowej spółdzielni oraz członkom spółdzielni – na ich indywidualne życzenie.

§ 4

Środki z funduszu remontowego przeznaczone są na :

1. Finansowanie kosztów napraw i remontów nieruchomości oraz przejściowe finansowanie uzgodnionych zadań remontowych w formie pomocy z innych nieruchomości
2. Spłatę kredytów zaciągniętych na roboty remontowe danej nieruchomości
3. Budowę lub rozbudowę infrastruktury osiedlowej
4. Usuwanie wad technologicznych

5. Pokrywanie regresowych obciążeń towarzystw ubezpieczeniowych za szkody losowe, w wymiarze przekraczającym wysokość odszkodowania własnego spółdzielni
6. Refundację samodzielnie wykonanych przez użytkownika lokalu remontów lub napraw, wchodzących w zakres obowiązków Spółdzielni – po uprzedniej pisemnej akceptacji przez Zarząd złożonego przez lokatora wniosku
7. Refundację wymiany stolarki okiennej – po wcześniejszym pisemnym uzyskaniu zgody Zarządu
8. Koszty robocizny własnych służb remontowych , o ile nie jest planowana do pokrycia w kosztach eksploatacji.

§ 5

1. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów, które obciążają użytkowników lub właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych
2. Finansowanie remontów, o których mowa w ust.1 jest możliwe jedynie w uzasadnionych przypadkach – np. przedawnienia roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji za wady i niedoróbki w budynkach.
3. Koszty remontów, które obciążają właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, rozlicza się w pełnej wysokości w częściach przypadających na zajmowane przez nich lokale.
4. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość angażowania wolnych środków z tego funduszu na przedterminowe spłaty kredytów obciążających fundusz remontowy
5. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego uzupełnienia tego funduszu wolnymi środkami z funduszu zasobowego lub z rachunku obrotowego spółdzielni
6. Decyzję w sprawach, o których mowa w ust.4 i 5 podejmuje Zarząd Spółdzielni za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej.

§ 6

Nie wykorzystane w ciągu roku środki z funduszu remontowego przechodzą na następny rok obrachunkowy.

§ 7

Zasady refundacji stolarki okiennej

1. **Zasady ogólne**

- 1). Harmonogram realizacji refundacji, o której mowa w § 4 ust.7 stanowi integralną część Planu Remontów i ustalany jest corocznie dla każdej nieruchomości nie posiadającej zadłużenia względem innych nieruchomości (ujemny bilans otwarcia na funduszu remontowym nieruchomości).
- 2). W harmonogramie nie ujmuje się wniosków użytkowników lokali, którzy na dzień 2 stycznia danego roku posiadali zadłużenie na rzecz spółdzielni.
- 3). Refundacje określone harmonogramem nie podlegają waloryzacji współczynnikiem inflacji.
- 4). Na pisemny wniosek użytkownika lokalu i dokonaniu kwalifikacji przez służby techniczne, Spółdzielnia określa warunki wymiany i finansowania.
- 5). Nie realizuje się wniosków użytkowników lokali, którzy na dzień złożenia wniosku posiadają zadłużenie w opłatach na rzecz spółdzielni
- 6). Nie realizuje się wypłat refundacji użytkownikom lokali zadłużonym w opłatach na rzecz spółdzielni w dacie za miesiąc, w którym oznaczono wypłatę tych środków.
- 7). Miejsce w kolejności na liście określającej harmonogram refundacji dotyczy użytkownika, a nie zajmowanego lokalu i nie zostaje zachowane w przypadku zbycia lub zamiany lokalu, w którym użytkownik wykonał roboty remontowe podlegające częściowej refundacji przez spółdzielnię.
- 8). Podstawą wyliczenia refundacji jednostkowej jest kwota 50% ceny stolarki okiennej, 50 % ceny nawiewnika powietrza oraz 50 % ceny montażu standardowego okna danego typu wg średnich cen rynkowych takiej usługi w roku, w którym dokonywana jest kwalifikacja okna do wymiany na warunkach określonych w ust.2 pkt. 1 i 2.
- 9). Przez "cenę montażu" należy rozumieć usunięcie istniejącej stolarki oraz zabudowanie nowej wraz z uszczelnieniem pianką poliuretanową oraz niezbędnymi obróbkami podlegającymi uzgodnieniu z działem eksploatacji np ujednolicenie ewentualnych zmian w kolorystyce elewacji i wnęk okiennych.
- 10) Brak spełnienia warunków technicznych określonych w ust. 2 pkt. 1 i 2 skutkować będzie odmową Spółdzielni zwrotu połowy kosztów wymiany.

2. **Warunki techniczne**

- 1) Wymieniana stolarka powinna określać następujące warunki :
 - kolor biały
 - kolor inny niż biały możliwy jest jedynie w przypadkach istnienia kolorystyki (szczególnie określa *postanowienie* o kwalifikacji stolarki okiennej)
 - zachowanie istniejącego podziału kwater
 - mechanizm mikro uchylny
 - nawiewnik powietrza w oknach – po jednym w każdym pomieszczeniu

- kolor parapetu zewnętrznego dostosowany do istniejącej kolorystyki.
- 2) Ściany elewacji, jak również wnęki okienne powinny być wykończone w sposób szczelny, a kolorystyka ujednolicona, stosownie do istniejącej elewacji budynku

3. Refundacja stolarki okiennej , wymienionej przed 2004 rokiem

- 1) Dopuszcza się częściową refundację wymiany stolarki okiennej , członkom Spółdzielni, którzy przed rokiem 2004 wymienili stolarkę okienną bez zgody Spółdzielni.
- 2) Warunkiem rozpatrzenia refundacji jest złożenie pisemnego wniosku stanowiącego załącznik do niniejszego *Regulaminu* oraz przedstawienie faktur wymiany stolarki.
- 3) Istniejąca stolarka musi spełniać warunki techniczne określone w § 7 ust.2 *Regulaminu Funduszu Remontowego (...)*
- 4) Po pozytywnej weryfikacji wniosku, wpisuje się wniosek w następnej kolejności istniejącej listy refundacji, po czym dokonuje się odbioru technicznego okien.
Decyzją Zarządu określa się w przybliżeniu termin refundacji oraz jej wartość wyliczoną zgodnie z § 7 ust.1 pkt. 8 i 9,.
- 5) Refundacja następuje ściśle według przepisów ujętych w § 7 *Regulaminu Funduszu Remontowego (...)*.

§ 8

1. Nadzór nad aktualizacją niniejszego regulaminu pełni Kierownik Działu Eksploatacji, który dokonuje jego przeglądu co najmniej raz w roku, najpóźniej do końca listopada oraz każdorazowo w przypadku zmiany przepisów, na podstawie których ustalono jego zasady. Z dokonanego przeglądu należy sporządzić zapis z podaniem daty oraz własnoręcznym podpisem osoby odpowiedzialnej.
2. Nieaktualny Regulamin zainteresowane komórki przechowują w swojej dokumentacji przez 5 lat
3. Dział Organizacyjno Samorządowy przechowuje nieaktualny egzemplarz przez okres 10 lat.

§ 9

1. Regulamin niniejszy został przyjęty Uchwałą RN nr 35/2008 w dnia 29.09.2008 roku i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin przyjęty Uchwałą RN nr 19/2008 z dnia 31 marca 2008 oraz Aneks do Regulaminu przyjęty Uchwałą RN nr 27/2008 z dnia 28.07.2008.

Sekretarz Rady Nadzorczej
/-/

Przewodniczący Rady Nadzorczej
/-/