

**REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA ŚRODKAMI FUNDUSZU REMONTOWEGO  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ  
„ZATOKA” W BRANIEWIE**

**I. SŁOWNIK:**

1. **Spółdzielnia** - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową „Zatoka” w Braniewie.
2. **Remont** - to wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego.
3. **Modernizacja** - to dobudowa, przebudowa lub wymiana elementów lub urządzeń na nowoczesne podnoszące walory użytkowe i wartość środka trwałego.
4. **Konserwacja** - to utrzymanie obiektów i urządzeń w gotowości do funkcjonowania i zapewnienia warunków użytkowania określonych przepisami technicznymi, usuwanie drobnych uszkodzeń oraz dokonywanie przeglądów okresowych. Szczegółowy wykaz prac w zakresie konserwacji zawiera załącznik Nr 3 do niniejszego regulaminu.
5. **Nieruchomość wspólna** - nieruchomość wspólna stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

**II. PODSTAWA PRAWNA**

**§ 1.**

Na podstawie § 156 pkt. 1 ust 4 Statutu Spółdzielni tworzy się fundusz remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Zatoka” w Braniewie.

**III. TWORZENIE FUNDUSZY**

**§ 2.**

W ramach funduszu remontowego Spółdzielnia tworzy:

1. Fundusz remontowy interwencyjny Spółdzielni.
2. Fundusz remontowy wyodrębniony dla nieruchomości.

**§ 3.**

Fundusz remontowy interwencyjny Spółdzielni tworzony jest:

1. Z kwot uzyskanych z przekształceń praw do lokali.
2. Z kwot zawieszonych przy przekształcaniu praw do lokali w przypadku ich zbycia.
3. Z odpisu w ciężar kosztów funduszu remontowego w wysokości 10% ze składki podstawowej ustalonej przez Radę Nadzorczą (jak w § 4 pkt. 1).
4. Z pożytków uzyskanych przez Spółdzielnię z:
  - Nieruchomości wspólnej w wysokości uchwalanej przez Radę Nadzorczą
  - Pozostałych działalności (nadwyżki bilansowej) – na podstawie uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków.
5. Z innych źródeł, tj.
  - Z kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki tego funduszu remontowego.
  - Z wolnych środków uzyskanych w związku z ustanawianiem praw do lokali wolnych w sensie prawnym.
  - Dotacji celowych.

6. Z pozostałej części niewykorzystanych środków finansowych z planu funduszu remontowego na 2005r. z zastrzeżeniem § 10 ust. 2,3.

#### **§ 4.**

Fundusz remontowy wyodrębniony dla nieruchomości tworzony jest:

1. W oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej – gdzie wysokość stawki opłat ustalana jest jako kwota minimalna wyjściowa dla całego zasobu. Podstawą do uchwalenia kwoty minimalnej jest wniosek sporządzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Z odpisów wynikających z pkt. 1, pomniejszonych o 10% o których mowa w § 3 pkt. 3, w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowiącymi mienie Spółdzielni (tj. od osób posiadających spółdzielcze prawo do lokali oraz najemców lokali).
3. Z wpłat właścicieli posiadających odrębną własność lokali będących członkami Spółdzielni.
4. Z wpłat właścicieli posiadających odrębną własność lokali niebędących członkami Spółdzielni.
5. Dotacji celowych.
6. Na wyodrębniony fundusz remontowy dla nieruchomości może być ustalona na Zebraniu Grupy Członków wyższa stawka opłat niż wynika ona z § 3 ust 3 stosując zasadę zwykłej większości głosów.

### **IV. WYKORZYSTYWANIE FUNDUSZY**

#### **§ 5.**

1. Fundusz remontowy interwencyjny Spółdzielni wykorzystywany jest na:
  - a) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych dotyczących mienia wspólnego Spółdzielni,
  - b) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych dotyczących mienia Spółdzielni,
  - c) pokrycie kosztów związanych z obsługą zaciągniętych kredytów i pożyczek na remonty mienia Spółdzielni,
  - d) modernizację, remont dotyczącą mienia i infrastruktury wspólnej Spółdzielni,
  - e) remont zasobów mieszkaniowych członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali, osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali nie będących członkami Spółdzielni.
  - f) materiały niezbędne do konserwacji mienia wspólnego Spółdzielni.
  - g) przeglądy techniczne budynków i instalacji wynikające z przepisów ustawy Prawo budowlane.
  - h) na dofinansowanie wymiany stolarki okiennej dla wniosków o jej wymianę złożonych do Spółdzielni do dnia 13 lutego 2006r. i dokonanych wymian w nieprzekraczalnym terminie do 30 września 2006r.
2. W pierwszej kolejności fundusz remontowy interwencyjny Spółdzielni winien być przeznaczony na konieczne remonty wynikające z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Inspekcji Sanitarnej, Urzędu Dozoru Technicznego, opinii mistrzów kominiarskich i rzeczoznawców budowlanych itp.
3. W przypadku wolnych środków fundusz remontowy interwencyjny Spółdzielni może być przeznaczony jako pożyczka na dofinansowanie remontów w poszczególnych nieruchomościach, a w szczególności:
  - a) remontów budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
  - b) remontów zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,

- c) remontów związanych ze zmniejszeniem kosztów eksploatacji (termomodernizacja przegród budowlanych, wymiana stolarki budowlanej części wspólnej nieruchomości,
- d) przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów kapitalnych i modernizacji obiektów lub instalacji,
- e) remontów instalacji elektrycznych i odgromowych,
- f) remontów instalacji centralnego ogrzewania,
- g) remontów noszących znamiona innowacji i postępu technicznego (montaż wymienników ciepła dla każdego budynku itp.).

## **§ 6.**

1. O pożyczce z funduszu remontowego interwencyjnego Spółdzielni w kwocie powyżej 5 tys. zł dla poszczególnych nieruchomości decyduje Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę stan środków na tym funduszu i ustalając w swojej Uchwale:
  - a) kwotę pożyczki dla danej nieruchomości, której wysokość ogranicza pkt b,
  - b) termin spłaty, przy czym kwota pożyczki musi zostać spłacona wpłatami na fundusz remontowy tej nieruchomości do dnia 31 grudnia następnego roku kalendarzowego.
2. O kwocie pożyczki wynoszącej do 5 tys. zł dla poszczególnych nieruchomości decyduje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.
3. Pożyczka, o której mowa w ust.1 i 2 obciąża daną nieruchomość i stanowi dług tej nieruchomości w stosunku całego funduszu remontowego interwencyjnego Spółdzielni.

## **§ 7.**

1. Środki z funduszu remontowego wyodrębnionego dla nieruchomości przeznaczone są na prace określone w definicji naprawy głównej i bieżącej w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836).
2. Fundusz remontowy wyodrębniony dla nieruchomości przeznaczony jest do finansowania gospodarki remontowej tej nieruchomości, z której został utworzony w szczególności na:
  - a) remont i modernizację nieruchomości wspólnej.
  - b) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
  - c) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych.
  - d) pokrycie kosztów związanych z obsługą zaciągniętych kredytów i pożyczek na remonty danej nieruchomości jak również odsetek od tych kredytów i pożyczek,
  - e) wymianę stolarki okiennej w oparciu o zasady wymiany stolarki okiennej określone w załączniku Nr 4.
3. Fundusz remontowy wyodrębniony dla nieruchomości może zostać wykorzystany w takiej wielkości, w jakiej został zgromadzony – rzeczywiste wpłaty – w danej nieruchomości z uwzględnieniem ewentualnej pożyczki, o której mowa w § 5 ust 3 oraz z zastrzeżeniem pkt. 4.
4. Spółdzielnia na pokrycie bieżących zobowiązań wynikających z dostaw mediów i usług dla mieszkańców poszczególnych nieruchomości może przekazać środki finansowe ze zgromadzonego funduszu remontowego wyodrębnionego dla nieruchomości. Środki te będą zwrócone na fundusz remontowy nieruchomości po wpłacie zobowiązań przez dłużników w tym zakresie.

## **§ 8.**

1. Podstawę ustalenia wysokości odpisu i opłat na fundusz remontowy wyodrębniony dla nieruchomości stanowi roczny plan rzeczowy remontów nieruchomości z uwzględnieniem wielkości faktycznych potrzeb w tym zakresie stosownie do możliwości finansowych nieruchomości i Spółdzielni.

2. Wysokość odpisu i stawek opłat na fundusz remontowy wyodrębniony dla nieruchomości zależy od planu rzeczowego remontów w powiązaniu ze środkami finansowymi zgromadzonymi na funduszu remontowym tej nieruchomości i wysokości ewentualnych pożyczek z funduszu remontowego interwencyjnego Spółdzielni lub pożyczek czy kredytów z innych instytucji.
3. Jednostką rozliczeniową odpisu na fundusz remontowy jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
4. Właściciele lokali wyodrębnionych z wnoszonych wpłat (w wysokości miesięcznych odpisów) na fundusz remontowy danej nieruchomości są rozliczani za okres każdego roku kalendarzowego z wnoszonych opłat do faktycznych kosztów remontów liczonych udziałem w częściach wspólnych. Wniesione niewykorzystane środki finansowe przechodzą do wykorzystania na funduszu wyodrębnionym dla nieruchomości przez daną nieruchomość na następne okresy.
5. Zebrania Grup Członkowskich w formie uchwały przyjętej zwykłą większością głosów w terminach zebrań rocznych może wnioskować do Zarządu a Zarząd do Rady Nadzorczej o sposobie wykorzystania funduszu remontowego danej nieruchomości. W przypadku konieczności wykonania prac pilnych, pracochłonnych wniosek o Zebranie Grupy Członkowskiej może złożyć Zarząd lub Statutowo uprawniona grupa członków danego budynku w każdym czasie.
  - a. W przypadku nie złożenia przez Zebranie Grupy Członkowskiej uchwały o wykorzystaniu funduszu remontowego nieruchomości w terminie określonym w pkt 5, Zarząd ma prawo zdecydować o sposobie wykorzystania funduszu remontowego nieruchomości w oparciu o okresowy przegląd techniczny budynku.
  - b. Zapisy podpunktu „a” nie dotyczą 2006 roku.
6. Plany remontów w zakresie rzeczowym i finansowym tworzone dla poszczególnych nieruchomości i mienia Spółdzielni uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
7. Zasady doboru wykonawców do wykonywania remontów, modernizacji określa załącznik Nr 1 do niniejszego regulaminu.
8. Tryb udzielania zleceń, nadzorowania i rozliczania remontów i modernizacji prowadzi się zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni, które określa załącznik Nr 2 do niniejszego regulaminu.
9. Niewykorzystane w danym roku fundusze remontowe, przechodzą na rok następny.

## **V. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### **§ 9.**

Regulamin niniejszy obejmuje środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości w roku 2005 i następnych latach.

### **§ 10.**

1. Wydatki poniesione w 2005r. na prace remontowe, modernizacyjne pochodzą z funduszu remontowego interwencyjnego spółdzielni i nie podlegają zwrotowi przez poszczególne budynki.
2. Niewykonane prace remontowe, modernizacyjne zawarte w planie rzeczowo-finansowym robót remontowo-konserwacyjnych w zasobach Spółdzielni na rok 2005 uchwalone przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 11/2005 z dnia 12 października 2005 przechodzą do wykonania na 2006r. i stanowią wydatek z funduszu remontowego interwencyjnego Spółdzielni. Wydatki te nie podlegają zwrotowi przez poszczególne budynki.
3. Planowane do rozliczenia w 2006r dofinansowanie wymiany stolarki okiennej na zasadach określonych w § 5 ust 1 pkt h stanowią wydatek z funduszu remontowego interwencyjnego Spółdzielni. Wydatki te nie podlegają zwrotowi przez poszczególne budynki.

**§ 11.**

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 2/2006 z dnia  
e od dn  
duszu r nadzorczej Nr 24 z dnia  
lamin v hwałą Rady Nadzorczej  
późn. z

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

-----

-----