

Rady Nadzorczej Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Pile z dnia ..06..lipca.... 2009r.

w sprawie: **zatwierdzenia „Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu na
remonty zasobów Spółdzielni”**

Na podstawie § 42 ust.1 pkt. 35 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza postanawia
co następuje:

§ 1

Zatwierdza się do stosowania i przestrzegania w praktyce „Regulamin tworzenia
i wykorzystania funduszu na remonty zasobów Spółdzielni”, stanowiący integralną część
niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 sierpnia 2009r., z tym że postanowienia przepisu
§ 4 ust. 3, 4 i 5 oraz § 9 ust. 1 będą obowiązywać od 1 stycznia 2010r.

§ 3

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr 08/2006 Rady
Nadzorczej Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pile z dnia
6 lutego 2006r. w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu tworzenia i wykorzystania
funduszu na remonty zasobów Spółdzielni”, a także uchwalona zmiana do tego
regulaminu z dnia 2 października 2006r.

RADCA PRAWNY

mgr Józef Arakota

Sekretarz
RADY NADZORCZEJ

(Jolanta Meler)

Zastępca Przewodniczącego
RADY NADZORCZEJ

(Jan Lewkowicz)



Załącznik do uchwały nr 25/2009.. Rady Nadzorczej Piłskiej
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Piłce
z dnia 06. lipca 2009 r.

REGULAMIN

tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty zasobów Spółdzielni

SPIS TREŚCI

I.	PODSTAWA PRAWNA	3
II.	POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	3
III.	ZASADY TWORZENIA FUNDUSZU NA REMONTY NIERUCHOMOŚCI.....	4
IV.	WYKORZYSTANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO	5

I. PODSTAWA PRAWNA

Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami).

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami).

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami).

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami).

Statut Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pile.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki mieszkaniowej.
2. Pod pojęciem zasobów mieszkaniowych Spółdzielni należy rozumieć mienie stanowiące jej wyłączną własność, o którym mowa w art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym lokale użytkowe stanowiące jej własność, a oddane w najem oraz mienie, którego Spółdzielnia jest współwłaścicielem (budynki mieszkalne z wyłączeniem lokali wyodrębnionych na własność, a także grunty na których budynki te są usadowione). Zasoby mieszkaniowe obejmują: budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle i urządzenia infrastruktury.
3. Części wspólne nieruchomości stanowi w szczególności grunt z przynależną infrastrukturą oraz wszystkie części budynku lub budynków, w których udziały posiadają właściciele lokali oraz Spółdzielnia. Częścią wspólną budynku lub budynków w ramach wyodrębnionej nieruchomości w szczególności są: mury, konstrukcje, elewacje, stropy, dach, klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, wózkarnie, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna klatek schodowych i korytarzy piwnicznych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także balkony i loggie.
4. Mieniem stanowiącym wyłączoną własność spółdzielni jest mienie, o którym mowa w art. 40 pkt 1, 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności lokale służące dla celów własnych Spółdzielni oraz lokale oddane w najem.

§ 2

Obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy dotyczy:

- 1) członków Spółdzielni,
- 2) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
- 3) osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- 4) najemców lokali mieszkalnych zgodnie z umową najmu,
- 5) osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego.

§ 3

Tworzony przez Spółdzielnię fundusz remontowy winien zabezpieczyć potrzeby remontowe zasobów mieszkaniowych z podziałem na odrębne nieruchomości i mienie Spółdzielni.

III. ZASADY TWORZENIA FUNDUSZU NA REMONTY NIERUCHOMOŚCI

§ 4

1. Wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy jest inna dla nieruchomości o niskiej zabudowie i inna dla nieruchomości o zabudowie wysokiej. Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd Spółdzielni może zróżnicować wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy na poszczególne nieruchomości dla których prowadzone są księgi wieczyste.
2. Ustala się zróżnicowanie wysokości stawek na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży i wynika ono ze stopnia intensywności ich eksploatacji mającego wpływ na zużycie techniczne budynku.
3. W przypadku lokali wykorzystywanych na potrzeby prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej-oświatowej i kulturalnej nalicza się odpis na fundusz remontowy, który obciąża bezpośrednio koszty tej działalności.
4. Stawka wymienionego w ust. 3 odpisu na fundusz remontowy wynika z planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni i jest elementem kalkulacyjnym opłaty na działalność społeczno-oświatową i kulturalną.
5. Odpisu na fundusz remontowy nie nalicza się, gdy lokale użytkowe nie są położone w nieruchomościach, w których występują spółdzielcze prawa do lokali i odrębna własność; remonty tych zasobów odnoszone są bezpośrednio w koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości.
6. Nie nalicza się odpisu na remonty dla garaży wolnostojących przy ul. Krzywej. Obowiązek wykonywania niezbędnych remontów ciąży na użytkownikach tych garaży.
7. Nie nalicza się odpisu na remonty dla lokalu użytkowego i garażu przy ul. Witaszka 2a, zajmowanego przez Banku Gospodarstwa Krajowego na warunkach prawa odrębnej własności. W przypadku remontów części wspólnych w tej nieruchomości użytkownik tego lokalu partycypuje bezpośrednio w kosztach tych remontów proporcjonalnie do posiadanego udziału.
8. Wysokość odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni stanowi odrębną pozycję w zawiadomieniu o zmianie wysokości opłat

§ 5

Fundusz remontowy, tworzy się zbiorczo w skali Spółdzielni z:

- 1) odpisów od lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zarządzanymi przez Spółdzielnię według zasad określonych w § 4 regulaminu,
- 2) innych wpływów, dotacji, dobrowolnych wpłat i itp.

§ 6

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
2. Przez remonty należy rozumieć w szczególności działania techniczne mające na celu usunięcie skutków zużycia fizycznego, zniszczeń budynku, instalacji gazowych, wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i centralnego ogrzewania, a także docieplenia budynków.

Do przeprowadzenia remontów dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

3. W przypadku garaży, fundusz remontowy do wysokości wniesionych odpisów przeznaczony jest na wszystkie zewnętrzne roboty budowlane z wyłączeniem bram garażowych.

IV. WYKORZYSTANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 7

1. Środki zbiorczego funduszu remontowego przeznaczone są na remonty zasobów mieszkaniowych z podziałem na odrębne nieruchomości i remonty mienia Spółdzielni.
2. Ze środków funduszu, o którym mowa w ust. 1 finansowane są:
 - 1) remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 2) remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (drogi, ulice, parkingi, instalacje wodno-kanalizacyjne, gazowe, energetyczne, c.o. itp.)
 - 3) inne wydatki remontowe.

§ 8

Ze środków funduszu remontowego nie finansuje się:

- 1) napraw i remontów lokali w zakresie obciążającym ich użytkowników, o których mowa w § 158 Statutu Spółdzielni,
- 2) napraw i remontów, które należą do obowiązków użytkowników lokali i są przez nich finansowane,
- 3) napraw i remontów środków trwałych nie zaliczonych do zasobów mieszkaniowych.

§ 9

1. Plany remontów w zakresie rzeczowym i finansowym tworzone dla poszczególnych nieruchomości i mienia Spółdzielni, podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
2. Wysokość odpisów na fundusz remontowy uchwała Zarząd na podstawie planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
3. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 10

Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu remontowego, środkami wolnego funduszu zasobowego Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminu refundacji tych środków. Decyzję w formie uchwały podejmuje Rada Nadzorczą.

V. EWIDENCJA FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 11

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Nie wykorzystane w danym roku fundusze remontowe danej nieruchomości przechodzą na rok następny.

3. Nadwyżka wydatków nad przychodami funduszu danej nieruchomości obciąża ten fundusz w roku następnym.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

Regulamin zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej Nr 25/2009..... z dnia ..06. lipca..2009v... i obowiązuje od dnia 01. sierpnia 2009v., z tym że postanowienia przepisów § 4 ust. 3, 4 i 5 oraz § 9 ust. 1 będą obowiązywać od 01 stycznia 2010v.

RADCA PRAWNY
mgr Jolanta Meler
**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

**Sekretarz
RADY NADZORCZEJ**

(Jolanta Meler)

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

**Zastępca Przewodniczącego
RADY NADZORCZEJ**

(Jan Łęzkowicz)