

ADM 1
ADM 2
Tech -

REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO W ZGIERSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami.
3. Ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane z późniejszymi zmianami.
4. Statut Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu określają zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych stanowiących własność lub współwłasność Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych całych zasobów mieszkaniowych do których zobowiązana jest spółdzielnia w celu utrzymania ich w należytym stanie technicznym i estetycznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie oraz na:
 - usuwanie przyczyn i skutków awarii,
 - wymianę zużytych i niesprawnych elementów i urządzeń,
 - pokrycie uzasadnionych kosztów ulepszeń, usuwanie wad i usterek powstałych po okresie gwarancji,
 - pokrycia kosztów remontów i napraw w lokalach użytkowych na podstawie umowy najmu,
 - spłatę kredytów i pożyczek wraz z odsetkami zaciągniętych na realizację prac remontowych.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z podziałem na:

[Handwritten signatures and notes]
Mieszki
1

- 1) fundusz remontowy nieruchomości podstawowych,
 - 2) fundusz remontowy nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
4. Spółdzielnia może tworzyć również fundusze remontowe celowe na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.
5. Odpis na fundusz remontowy jest to jednostkowa wartość w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu naliczana w opłacie za używanie lokalu. Ewidencja księgową funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni. Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy zatwierdza Rada Nadzorcza.
6. Odpis na fundusz remontowy od lokali w najmie stanowi składnik opłaty za te lokale.
7. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów w lokalach mieszkalnych, które zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie w spółdzielni przepisami obciążają użytkowników tych lokali.

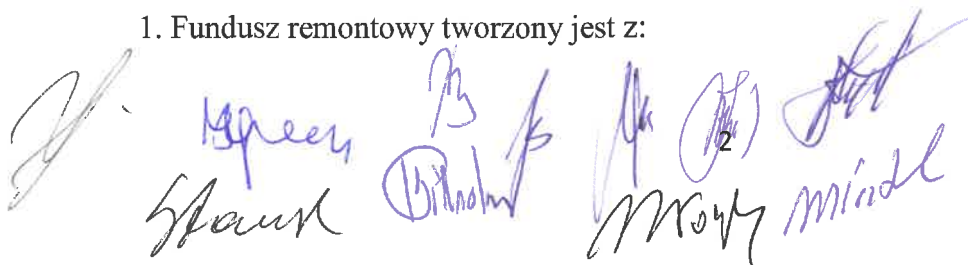
§ 2

Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy:

- członków spółdzielni posiadających lokatorskie prawo do lokalu,
- członków spółdzielni posiadających własnościowe prawo do lokalu,
- osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- właścicieli lokali będących członkami spółdzielni,
- właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni z wyłączeniem właścicieli domków położonych przy ul. Kamiennej,
- najemców lokali,
- użytkowników lokali bez tytułu prawnego.

§ 3

1. Fundusz remontowy tworzony jest z:



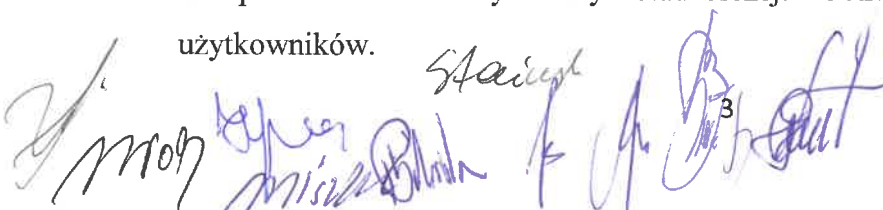
Handwritten signatures in blue ink, including names like 'Kasper', 'Bilach', 'Mrowy', and 'Mindel'.

- 1) odpisów od lokali mieszkalnych,
 - 2) odpisów od lokali użytkowych,
 - 3) z nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia ,
 - 4) innych przychodów.
2. Podziału stawki funduszu remontowego na fundusz remontowy nieruchomości podstawowych i fundusz remontowy mienia spółdzielni dokonuje w formie uchwały Rada Nadzorcza.

§ 4

1. Fundusz remontowy nieruchomości podstawowej tworzony jest z:
 - 1) odpisów od m² pow. użytkowej lokali mieszkalnych,
 - 2) dofinansowania dochodami z nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 3) innych źródeł
2. Stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości podstawowych mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości podstawowych, w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia. Dla jednej nieruchomości podstawowej obowiązuje taka sama stawka odpisu na 1 m² pow. użytkowej lokalu.
3. Stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości podstawowych zatwierdzane są uchwałą Rady Nadzorczej.
4. Fundusz remontowy nieruchomości podstawowych przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 1 ust. 2 Regulaminu, a dotyczących budynków i ich części oraz infrastruktury zaliczanych do nieruchomości podstawowej i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali, czyli stanowiących części wspólne nieruchomości.
5. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach podstawowych przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 7 Regulaminu można zwiększyć okresowo wysokość odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości na podstawie uchwały Rady Nadzorczej. Uchwała taka nie wymaga zgody użytkowników.

Stawki
3



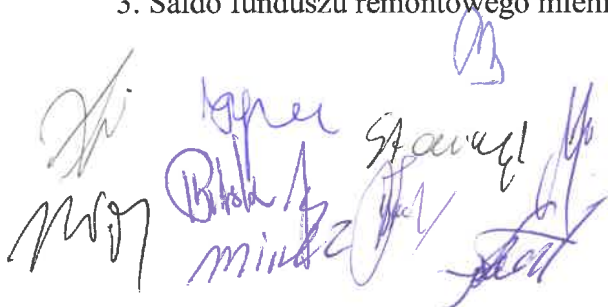
6. Saldo funduszu remontowego danej nieruchomości przechodzi na rok następny.

§ 5

1. Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z właścicielami danej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego wyłącznie w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej i wystąpienia ze spółdzielni.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego według stanu środków na koncie danej nieruchomości zaewidencjonowanej na ostatni dzień roku kalendarzowego, w którym powstały okoliczności wymienione w ust. 1.
4. Rozliczenie funduszu remontowego, o którym mowa w ust. 2, polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli uzupełnienia niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust.1.

§ 6

1. Fundusz remontowy mienia spółdzielni tworzony jest z:
 - 1) odpisów od m² pow. użytkowej lokali mieszkalnych
 - 2) dofinansowania dochodami z nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 3) innych źródeł.
2. Fundusz remontowy mienia spółdzielni przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków dotyczących budowli i infrastruktury zaliczonych do mienia spółdzielni nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali oraz kosztów i wydatków określonych w § 1 ust. 2 Regulaminu.
3. Saldo funduszu remontowego mienia spółdzielni przechodzi na rok następny.

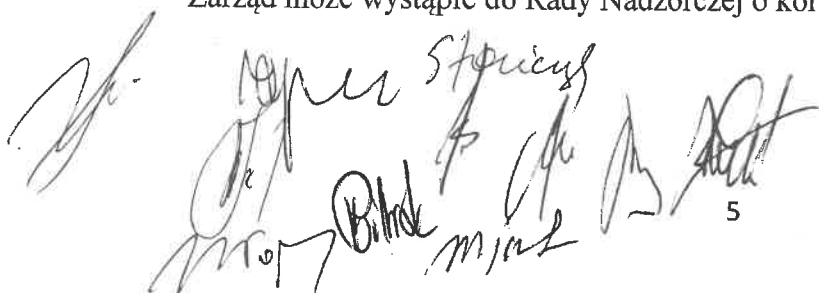


§ 7

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję określoną w art. 4 ust. 4¹pkt.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w programie komputerowym w podziale na poszczególne nieruchomości znajdujące się w zasobach ZSM.
2. Ewidencja wpływów określona w art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 w/w ustawy dla nieruchomości określonych w ust. 1, obejmuje naliczone opłaty eksploatacyjne – fundusz remontowy w poszczególnych nieruchomościach oraz wpływy pochodzące z innych źródeł określonych w Regulaminie.
3. Ewidencja wydatków określona w art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 w/w ustawy dla nieruchomości określonych w ust. 1, dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych na tych nieruchomościach.

§ 8

1. Zakres prac remontowych dla poszczególnych nieruchomości podstawowych i mienia spółdzielni w podziale na poszczególne rodzaje funduszy remontowych, ujmowanych następnie w planie remontów, sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli.
2. Plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
3. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych np. spowodowanych awarią, zagrożeniem bezpieczeństwa zdrowia i życia użytkowników lokali i osób trzecich Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza rocznym planem remontów. W takim przypadku Zarząd zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac ich kosztów oraz wystąpić z wnioskiem o korektę planu remontów na bieżący rok.
4. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę planu remontów na bieżący rok.

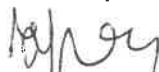
 Several handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page. One signature is clearly legible as 'Stojewski'. Other initials include 'M. J.', 'B.', and 'M. J.'. A small number '5' is written at the bottom right of this section.

III. Postanowienia końcowe


§ 9

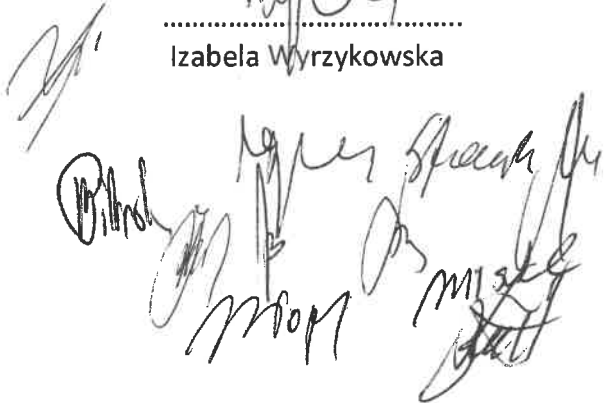
1. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą nr 60./2019 w dniu 17 grudnia z mocą obowiązującą od dnia 01.01. 2020 roku.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w ZSM przyjęty uchwałą nr 54/2012 Rady Nadzorczej z dnia 25 września 2012 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Izabela Wyrzykowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej


.....
Józef Balcerski





Uchwała nr 60 / 2019
Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 17 grudnia 2019 roku.

W sprawie: **wprowadzenia zmian do uchwały Rady Nadzorczej w sprawie uchwalenia Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

Na podstawie § 112 ust.11 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w związku z § 6 ust.11 Rada Nadzorcza postanawia co następuje:

§1

Wprowadzić zmiany do treści Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalonego Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 49/2019 z dnia 26 listopada 2019 r., stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały, poprzez zmianę treści §2 Regulaminu, który otrzymuje brzmienie:

Cyt:

Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy:

- członków spółdzielni posiadających lokatorskie prawo do lokalu,
- członków spółdzielni posiadających własnościowe prawo do lokalu,
- osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- właścicieli lokali będących członkami spółdzielni,
- właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni z wyłączeniem właścicieli domków położonych przy ul. Kamiennej,
- najemców lokali,
- użytkowników lokali bez tytułu prawnego.

§ 2

Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego, w Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z wprowadzoną poprawką, stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.01.2020 r.

