

REGULAMIN
TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU NA REMONTY
ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
CZARNKOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W CZARNKOWIE

§ 1

Stosownie do przepisu art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami) Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 2

1. Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy:
 - a) członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,
 - b) osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali lub prawa odrębnej własności.
2. Osoby wymienione w ust. 1 wnoszą miesięczne wpłaty na fundusz remontowy w wysokości określonej w rocznym planie finansowo - gospodarczym uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Odpisy na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni oddanych w najem są uwzględniane w czynszu i odprowadzane w wysokości, o której mowa w ust. 2.
4. Wpłaty na fundusz remontowy wnoszone są w terminie określonym w Statucie Spółdzielni dla wnoszenia opłat na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

§ 3

Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy z:

1. Wpłat na fundusz remontowy wnoszonych przez osoby wymienione w rozumieniu § 2 ust.1.
2. Odpisów na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni i oddanych w najem.
3. Odpisów na fundusz remontowy od lokali użytkowych, stanowiących mienie Spółdzielni i oddanych w dzierżawę, znajdujących się w budynkach mieszkalnych.
4. Kredytów bankowych i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych.
5. Odzyskanych odszkodowań od instytucji ubezpieczeniowych z tytułu szkód losowych w zasobach mieszkaniowych.
6. Z podziału zysku ustalonego z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni uchwalonego przez Walne Zgromadzenie.

§ 4

1. Wysokość odpisów na fundusz remontowy od powierzchni lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży będących własnością lub w użytkowaniu członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może uchwalić dodatkowe stawki odpisów na fundusz remontowy na sfinansowanie przyszłych remontów urządzeń szczególnych, będących na

wyposażeniu niektórych budynków.

3. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może ustalić w drodze podjętej uchwały zróżnicowanie stawek odpisu na fundusz remontowy na poszczególnych budynkach lub nieruchomościach, zależnie od wielkości poniesionych lub przewidywanych do poniesienia nakładów.
4. Fundusz remontowy zatwierdza Rada Nadzorcza równocześnie z uchwaleniem planów finansowo - gospodarczych Spółdzielni.

§ 5

Stawki odpisów przeznaczonych na remonty naliczane w ramach opłaty za użytkowanie mieszkań lub lokali użytkowych i garaży, stanowiących koszt gospodarki zasobami, winny uwzględniać:

1. Wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów.
2. Stan środków funduszu.
3. Pokrycie finansowe wcześniej wykonanych remontów.

§ 6

1. Środki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pozostają w dyspozycji Zarządu Spółdzielni, który przeznaczają je na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z rocznym planem finansowo-gospodarczym uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Środki funduszu gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni, a wpływy i wydatki środków funduszu na remonty rozliczane są na poszczególne nieruchomości.
3. Za realizację rocznego planu remontów uchwalonego przez Radę Nadzorczą odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni, który przedstawia Radzie Nadzorczej sprawozdanie z wykonania planu remontów za rok ubiegły.

§ 7

Fundusz remontowy Spółdzielni składa się z:

1. Funduszu remontowego podstawowego.
2. Funduszu remontowego scentralizowanego.
3. Funduszu termomodernizacyjnego.
4. Funduszu remontowego rezerwowego.

§ 8

1. Fundusz remontowy podstawowy tworzy się z wpłat na fundusz remontowy wnoszonych przez osoby i w wysokości, o których mowa w § 2 ust. 1, 2 i 3 oraz § 4 ust. 1 i 2 niniejszego Regulaminu.
2. Fundusz remontowy podstawowy powiększony jest dodatkowo z odpisów na fundusz remontowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, z przydzielanych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu lub wdzierżawianych lokali użytkowych i garaży, znajdujących się w danej nieruchomości.
3. Środki funduszu podstawowego wykorzystywane są na remont danych nieruchomości (budynków, lokali) lub urządzeń technicznych w tych nieruchomościach (np. instalacji) w zakresie określonym w „Regulaminie obowiązków Spółdzielni oraz Członków i Użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali w Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czarnkowie”.
4. Środki funduszu remontowego podstawowego wykorzystywane są przede wszystkim na remonty wynikające z przepisów prawa budowlanego, przeprowadzanych przeglądów technicznych oraz zgodnie z wolą mieszkańców poszczególnych nieruchomości wyrażoną poprzez indywidualne zebranie większości podpisów wśród mieszkańców danej nieruchomości.

5. Członkowie Spółdzielni, o których mowa w postanowieniu § 2 ust. 1 niniejszego Regulaminu mogą zgłosić wniosek o wnoszeniu zwiększonych dodatkowych wpłat na podstawowy fundusz remontowy i określić wysokość dodatkowej wpłaty na ten fundusz. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 9

1. Decyzję w sprawie wydatkowania środków funduszu podstawowego w zakresie sfinansowania remontów bieżących podejmuje Zarząd Spółdzielni po uzgodnieniu z Radą Nadzorczą, w ramach zatwierdzonych przez Zarząd planów remontowych opracowanych na podstawie przeglądów okresowych.
2. W uzasadnionych przypadkach fundusz remontowy podstawowy może być skredytowany z funduszu remontowego rezerwowego. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 10

1. Rozliczenie funduszu remontowego podstawowego za dany rok sporządzane jest odrębnie dla każdej nieruchomości i obejmuje:
 - a) kwotę odpisów na fundusz remontowy podstawowy, naliczanych w ramach opłat za używanie lokali w danej nieruchomości,
 - b) kwotę nakładów poniesionych przez Spółdzielnię na remonty danej nieruchomości,
 - c) sposób rozliczenia różnicy między wielkością odpisów i nakładów.
2. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu remontowego podstawowego przechodzą na rok następny.
3. Informację z wykorzystania funduszu remontowego lokalnego Zarząd Spółdzielni składa Radzie Nadzorczej.

§ 11

1. Fundusz remontowy scentralizowany tworzy się z odpisów od lokali mieszkalnych w danej nieruchomości oraz z odpisów od lokali użytkowych znajdujących się w danej nieruchomości. Wysokość odpisu na fundusz remontowy scentralizowany ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. Fundusz remontowy scentralizowany przeznaczony jest na realizację remontów obiektów stanowiących majątek wspólny Spółdzielni (ulice, chodniki, place zabaw, itp.)
3. Decyzję w sprawie wydatkowania środków ze scentralizowanego funduszu remontowego podejmuje Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą.

§ 12

Fundusz termomodernizacyjny tworzy się z odpisów od wszystkich lokali mieszkalnych oraz od wszystkich lokali użytkowych Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czarnkowie. Wysokość odpisu na fundusz termomodernizacyjny ustala Rada Nadzorcza. Środki zgromadzone na funduszu termomodernizacyjnym służą do sfinansowania realizacji „Programu termomodernizacji budynków na lata 2004 - 2025”.

§ 13

1. Fundusz remontowy rezerwowy tworzy się z podziału zysku uzyskanego z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, uchwalonego przez Walne Zgromadzenie.
2. Fundusz remontowy rezerwowy przeznaczony jest na skredytowanie remontów w nieruchomościach.
3. Decyzję o wydatkowaniu środków z funduszu remontowego rezerwowego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 14

Środki funduszu remontowego są przeznaczane tylko na pokrywanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych, spłatę kredytów zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych, usuwanie wad, które ujawniły się po upływie okresu rękojmi.

Środki funduszu remontowego nie mogą być przeznaczane na modernizację budynków lub lokali usytuowanych w budynkach należących do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni ani na sfinansowanie napraw i remontów, które obciążają członków Spółdzielni lub właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.

§ 15

- I. Ogólne zasady refundacji kosztów wymiany stolarki okiennej.
 1. Harmonogram realizacji refundacji stanowi integralną część Planu Remontów i ustalany jest corocznie dla całej Spółdzielni.
 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, 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 i kwota 50 % ceny nawiewnika powietrza wg faktury z firm, które mają zawartą ze Spółdzielnią umowę na wymianę stolarki z roku, w którym dokonywana była wymiana stolarki.
 9. Brak spełnienia warunków technicznych określonych w ust. 2 pkt. 1 i 2 skutkować będzie odmowa Spółdzielni zwrotu połowy kosztów wymiany.
- II. Wymieniana stolarka powinna określać następujące warunki:
 1. Kolor biały.
 2. Kolor inny niż biały możliwy jest jedynie w przypadkach istnienia kolorystyki (szczegóły określa postanowienie o kwalifikacji stolarki okiennej).
 3. Zachowanie istniejącego podziału kwater stolarki.
 4. Mechanizm mikro uchylny.
 5. Nawiewnik powietrza w oknach – po jednym w każdym pomieszczeniu.
 6. Kolor parapetu zewnętrznego dostosowany do istniejącej kolorystyki.
 7. Ściany elewacji, jak również wnęki okienne powinny być wykończone w sposób szczelny a kolorystyka ujednolicona, stosownie do istniejącej elewacji budynku
 8. Dopuszcza się częściową refundację wymiany stolarki okiennej, członkom Spółdzielni, którzy wymienili stolarkę okienną bez pisemnego wniosku do spółdzielni o jej wymianę.
 9. Warunkiem rozpatrzenia refundacji jest złożenie pisemnego wniosku i podpisanie stosownego oświadczenia dotyczącego wymogów wymiany stolarki i czasu oczekiwania na refundację stanowiącego załącznik do niniejszego Regulaminu oraz przedstawienie faktur wymiany stolarki.
 10. W przypadku wymiany stolarki okiennej na stolarkę droższą niż standardowa (np. stolarka drewniana), refundowane będą koszty wymiany stolarki do wysokości stolarki standardowej.
 11. Brak spełnienia warunków technicznych określonych w/w punktach skutkować będzie odmowa Spółdzielni zwrotu połowy kosztów wymiany.

§ 16

1. Nadzór nad aktualizacją niniejszego regulaminu pełni Kierownik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, 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.
2. Nieaktualny Regulamin zainteresowane komórki przechowują w swojej dokumentacji przez 5 lat.
3. Dział Organizacyjno-Samorządowy przechowuje nieaktualny egzemplarz przez okres 10 lat.

§ 17

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czarnkowie Uchwałą nr 2/I/2010 w dniu 27 stycznia 2010 r i obowiązuje od dnia uchwalenia.