

REGULAMIN
FUNDUSZU REMONTOWEGO
Namysłowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Namysłowie

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 Namysłowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
5. Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. z 2013r. poz.1409).

§ 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 oraz niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu.
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 i garaży stanowiących część budynków mieszkalnych danej nieruchomości,
 - 2) odpisów od garaży wolnostojących obciążające koszty gospodarki zasobami spółdzielni danej nieruchomości;stawki odpisów na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych mogą być przez Radę Nadzorczą:
 - ustalane jednolicie dla poszczególnych nieruchomości,

- różnicowane w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych 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 z przeznaczeniem na sfinansowanie przyszłych remontów m.in. termomodernizacji, wymiany instalacji wod-kan, c.o. i ciepłej wody.
3. Stawki odpisów przeznaczonych na remonty naliczane w ramach opłat za użytkowanie mieszkań 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 mając na uwadze stan nieruchomości.
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 tworzony jest z podziałem na nieruchomości przez Zarząd spółdzielni na podstawie zaleceń okresowych kontroli obiektów budowlanych instalacji i terenów przyległych, o których mowa w art. 62 w/w ustawy Prawo budowlane celem zapewnienia w pierwszej kolejności obiektom NSM podczas ich użytkowania utrzymanie stanu technicznego mające na celu spełnienie wymagań podstawowych określonych w art. 5 tejsze ustawy, dotyczących:
 - a. bezpieczeństwa konstrukcji,
 - b. bezpieczeństwa pożarowego,
 - c. bezpieczeństwa użytkowania,
 - d. odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
 - e. ochrony przed hałasem i drganiami,
 - f. odpowiedniej charakterystyki energetycznej.
4. Po wprowadzeniu do Planu remontów dla poszczególnych nieruchomości w pierwszej kolejności robót z zakresu utrzymania stanu technicznego wg zasad określonych w ustępie 3 pozostałą wolną część środków z odpisów na fundusz remontowy nieruchomości

- przeznacza się na planowanie robót wynikających z wniosków mieszkańców stosując porządek pilności w oparciu o zasady zwarte w tymże ustępie 3.
5. Sporządzony przez Zarząd spółdzielni Plan remontów jest konsultowany z mieszkańcami w obrębie poszczególnych nieruchomości poprzez dostarczenie do indywidualnych skrzynek pocztowych poszczególnych nieruchomości w formie wydruku z podaniem terminu konsultacji.
 6. Plan Remontów zatwierdza Rada Nadzorcza.
 7. 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, modernizacji 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. Refundacje samodzielnie wykonanych przez użytkownika lokalu remontów lub napraw, wchodzących w zakres obowiązków Spółdzielni – po uprzedniej pisemnej akceptacji przez Zarząd złożonego przez lokatora wniosku.
7. Refundacje 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.
9. Przygotowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej do wykonywania przedsięwzięć modernizacyjnych i remontowych.

§ 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 Spółdzielni (wolne środki obrotowe) lub z rachunku obrotowego spółdzielni.
6. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego angażowania środków funduszu na pokrycie niedoborów dochodów spółdzielni w sferze eksploatacji z jednoczesnym określeniem zasad i terminów zwrotu pożyczonych środków.
7. Decyzje w sprawach, o których mowa w ust.4 , 5 i 6 podejmuje Zarząd Spółdzielni za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej.

§ 6

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

§ 7

1. Regulamin niniejszy został przyjęty Uchwałą RN nr 10/RN/2014 w dnia 26.05.2014 roku i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Traci moc Regulamin przyjęty Uchwałą RN nr 65/RN/2011 z dnia 28.12.2011 r.