

REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTYWANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO SIERADZKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Na podstawie § 80 ust. 2 pkt 1, a także ust. 4 pkt 1 oraz § 81 Statutu Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej tworzy się Fundusz Remontowy zwany dalej **Funduszem**.

§ 1

Fundusz składa się z dwóch części różniących się źródłami zasilania, przeznaczeniem zakumulowanych środków finansowych oraz podmiotami uprawnionymi do dysponowania:

- **część „A” Funduszu** - tworzona w ramach jednostek rozliczeniowych-osiedli. Przeznaczona jest na finansowanie remontów w jednostce rozliczeniowej, spłatę zobowiązań kredytowych, pożyczek gwarantowanych lub udzielanych z części „B” Funduszu,
- **część „B” Funduszu** - tworzona w skali całej Spółdzielni. Przeznaczona jest na gwarancje kredytowe lub zabezpieczenie finansowania programów i zadań remontowych, których koszty przekraczają zdolność akumulacji danej jednostki rozliczeniowej-osiedla.

§ 2

Źródła zasilania funduszu:

1. **część „A” Funduszu jest tworzona** z odpisów na fundusz remontowy zaliczony w ciężar kosztów eksploatacji podstawowej zasobów, wnoszonych w oparciu o uchwałę właściwego organu statutowego w opłatach bieżących z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w ramach jednostki rozliczeniowej-osiedla.

Dodatkowe źródło zasilania mogą stanowić: nadwyżki wpływów nad kosztami eksploatacji powstałe w wyniku rocznego rozliczenia kosztów jednostki rozliczeniowej-osiedla oraz odsetki, kary umowne, odszkodowania za wady i usterki pomniejszone o koszty ich usunięcia związane z realizacją robót remontowych, inne wpłaty własne użytkowników lokali wynikające z regulaminów lub Statutu.

2. **część „B” Funduszu jest tworzona z:**

- środków stanowiących dotychczas zabezpieczenie dociepleń,
- wpływów z tytułu przekształceń praw do lokali wynikających z § 18 ust. 3, § 19 ust. 3 Statutu SSM,
- wpływów z tytułu różnic we wkładach mieszkaniowych wynikających z § 15 ust. 1 Statutu SSM,
- wpływów z innych źródeł niestanowiących opłat za lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu, między innymi: wpływów z tytułu dobrowolnych świadczeń lub współdziałania finansowego innych podmiotów gospodarczych lub osób fizycznych, dotacji przedmiotowych, odsetek od ulokowanych środków pomniejszonych o koszty obsługi operacji bankowych, kwot kar umownych i odszkodowań za wady i usterki pomniejszonych o koszt ich usunięcia, a nie przeznaczonych na fundusz „A”, kwot odsetek ustawowych od niewpłaconych w terminie należności za używanie lokali wynikających z § 26 pkt. 3 Statutu SSM.

- dodatkowe źródło zasilania mogą stanowić nadwyżki wpływów nad kosztami eksploatacji powstałe w wyniku rocznego rozliczenia kosztów jednostki rozliczeniowej.

§ 3

Przeznaczenie funduszu:

1. W części "A" Fundusz może być przeznaczony na realizację zadań remontowych związanych z:

- utrzymaniem w należytym stanie elementów budynków i ich otoczenia:
 - malowanie klatek schodowych, piwnic i wejść do budynków,
 - smarowanie i wymiana pokryć dachowych wraz z obróbkami blacharskimi,
 - wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych i mieszkań,
 - wymiana stolarki okiennej w piwnicach i na klatkach schodowych,
 - wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach i na klatkach schodowych,
 - wymiana lub wykonanie instalacji wyrównawczych zasilania budynków,
 - wymiana lub montaż nowych elementów regulacyjnych na instalacjach wewnętrznych i sieciach,
 - montaż, legalizacja i wymiana urządzeń pomiarowych wody, ciepła i energii,
 - usuwanie zagrożeń zdrowia i życia występujących na osiedlach,
 - remonty i naprawy elewacji,
 - inne wyżej nie wymienione, dotyczące utrzymania substancji w należytym stanie i wynikające z obowiązujących przepisów,
- utrzymanie w należytym stanie nieruchomości stanowiących własność Spółdzielni,
- splata pożyczek wewnętrznych uzyskanych z części "B" Funduszu oraz kredytów i pożyczek zewnętrznych zaciągniętych na realizację remontów i modernizacji jednostek rozliczeniowych – osiedli,
- pokrycie udziałów Spółdzielni w kosztach wspólnych przedsięwzięć realizowanych z innymi podmiotami,
- utrzymanie w należytym stanie technicznym budowli, obiektów liniowych, obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych i elementów budynków, które stanowią specyficzne wyposażenie (np. dźwigi, kotłownie itd.).

2. W części "B" Fundusz może być przeznaczony w szczególności na:

- wewnętrzne nieoprocentowane pożyczki dla jednostek rozliczeniowych-osiedli w celu:
 - finansowania:
 - przygotowania programów i zadań remontowych w tym prac badawczych, ekspertyz, opracowań dokumentacji technicznych,
 - realizacji przedsięwzięć, których celem jest przywrócenie lub podwyższenie wartości technicznej budynków mieszkalnych i o innym przeznaczeniu, urządzeń infrastruktury technicznej, elementów zagospodarowania terenu wykonywanych przez Spółdzielnię lub w ramach przedsięwzięć wspólnych z innymi podmiotami, np.:
 - kompleksowa wymiana stolarki,
 - docieplenie ścian i stropodachów,
 - wymiana instalacji w budynkach,
 - wymiana sieci uzbrojenia,
 - wymiana dźwigów,
 - realizację programów związanych z bezpieczeństwem na osiedlach,
 - udzielania pomocy w spłacie kredytów zaciągniętych na realizację zadania w części przekraczającej bieżącą roczną akumulację,

- c) pokrycia udziału własnego niezbędnego do uzyskania środków zewnętrznych na realizację programu.
- 2) finansowanie remontów mienia Spółdzielni, w tym w szczególności:
 - a) obiektów budowlanych,
 - b) chodników, dróg, parkingów, zieleńców, urządzeń infrastruktury technicznej, placów zabaw, boisk oraz związanych z nimi urządzeń i ogrodzeń,
 - 3) finansowanie przygotowania programów i zadań remontowych oraz modernizacyjnych w tym prac badawczych, ekspertyz, opracowań dokumentacji technicznych dotyczących chodników, dróg, parkingów, zieleńców, urządzeń infrastruktury technicznej, placów zabaw, boisk oraz związanych z nimi urządzeń i ogrodzeń,
 - 4) finansowanie w części zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą remontów, budowy i modernizacji chodników, dróg, parkingów, zieleńców, urządzeń infrastruktury technicznej, placów zabaw, boisk oraz związanych z nimi urządzeń i ogrodzeń oraz robót związanych z dostosowaniem budynków do zgodności z przepisami o ochronie przeciwpożarowej i innych związanych z bezpieczeństwem obiektu,
 - 5) finansowanie prac badawczych, ekspertyz, koncepcji, analiz, projektów, planów, opinii, ocen i innych opracowań dokumentacji technicznych dotyczących obiektów znajdujących się w zasobach Spółdzielni oraz przedsięwzięć w tym również związanych z zagospodarowaniem terenów, których zadaniem jest podjęcie działań mających na celu uzyskanie efektów ekonomicznych, podniesienie wartości użytkowej lub znalezienie najefektywniejszego sposobu ich zagospodarowania/wykorzystania.

§ 4

Zasady gospodarowania i uprawnienia do uruchamiania Funduszu.

Spółdzielnia prowadzi gospodarkę funduszem remontowym opartą na:

- uchwałach kierunkowych Zebrania Przedstawicieli Członków,
- wieloletnich programach remontów uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
- rocznych planach uchwalonych przez Radę Nadzorczą w oparciu o założenia wymienionych wyżej dokumentów i roczne przeglądy budynków oraz przeglądy techniczne budowli, obiektów liniowych, obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych i elementów budynków, które stanowią specyficzne wyposażenie (np. dźwigi, kotłownie itd.),
- porozumieniach i umowach zawartych przez organy Spółdzielni z innymi podmiotami.

1. Środki zgromadzone w części "A" Funduszu mogą być uruchomione na cele zawarte w planie rocznym Spółdzielni uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Gospodarkę Funduszem w granicach określonych w planach remontowych jednostek rozliczeniowych-osiedli prowadzi Zarząd Spółdzielni.

2. Środki zgromadzone w części "B" Funduszu o których mowa w § 3 pkt 2 ppkt1) mogą być uruchamiane wyłącznie na programy i zadania zawarte w uchwałach kierunkowych podjętych przez Zebranie Przedstawicieli Członków.

Uruchamianie środków następuje w oparciu o Uchwałę Rady Nadzorczej zawierającą postanowienia dotyczące:

- zakresu zadania lub programu,
- okresu spłaty i wysokość rat rocznych przypadających na jednostkę korzystającą z pożyczki.

Gospodarkę Funduszem w granicach określonych Uchwałą Rady Nadzorczej prowadzi Zarząd Spółdzielni.

Środki zgromadzone w części „B” Funduszu, o których mowa w § 3 pkt 2 ppkt 2, ppkt 3 i ppkt 4

mogą być uruchamiane na cele zawarte w planach rocznych lub wieloletnich uchwalanych przez Walne Zgromadzenie lub Radę Nadzorczą.

3. Uruchomienie środków zgromadzonych w części „B” Funduszu, o których mowa w § 3 pkt 2 ppkt 5 wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 5

Rozszerzenie źródeł tworzenia Funduszu „B” lub ich ograniczenie należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

§ 6

Regulamin ma zastosowanie w odniesieniu do osób wymienionych w art. 4 i 6 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r., Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami).

§ 7

Niewykorzystane w ciągu roku środki Funduszu remontowego przechodzą na rok następny.

§ 8

Regulamin uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 30 września 2004 r. Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 37/2004 z późniejszymi zmianami.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Maria Szremska
Maria Szremska

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej

mgr Krystyna Pietryńska
mgr Krystyna Pietryńska