REGULAMIN
TWORZENIA I WYDATKOWANIA FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIASKI" W BIAŁYMSTOKU.

I. PODSTAWA PRAWNA.

§ 1.

Regulamin opracowany został na podstawie przepisów:
1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zmianami).
2) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski" w Białymstoku, zwanej dalej Spółdzielnią,
3) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn. zmianami).

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 2.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowiącymi mienie Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz najemców lokali mieszkalnych.
2. Przez zasoby mieszkaniowe rozumie się budynki mieszkalne wraz ze związanymi z nimi instalacjami i urządzeniami technicznymi, infrastrukturą terenu przy budynku w obrębie wydzielonej nieruchomości, zwane dalej „budynkami".
3. Obowiązek utrzymania budynku przez właściciela w odpowiednim stanie technicznym wynika z przepisów prawa budowlanego i przenosi się na współudział osób, o których mowa w § 2. ust.1.

III. TWORZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO I JEGO STRUKTURA.

§ 3.

Fundusz na remonty tworzy się z:
1) odpisów od lokali mieszkalnych obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz odpisów na remonty lokali użytkowych z własnościowym prawem do lokalu,
2) naliczeń za legalizację urządzeń pomiarowych,
3) z naliczonych kar za nieterminowe wykonanie umów, kar za zwłokę w usuwaniu wad,
4) z dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych,
5) nadwyżek bilansowych, w przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie Członków stosownej uchwały,
6) innych wpływów, np. dotacji lub dobrowolnych wpłat.

§ 4.

1. W ramach funduszu remontowego wydziela się:
   1) część zasadniczą przypisaną do poszczególnych nieruchomości,
   2) część interwencyjną, z której można finansować remonty określone w §5 ust. 3 a także remonty, których konieczność wynika z nadzwyczajnych potrzeb, w szczególności takich jak:
      a) zdarzeń losowych, których skutki dotkną części nieruchomości, a usunięcie ich nie jest możliwe ze środków tylko tej nieruchomości,
      b) dofinansowania spłaty kredytu, którego zaciągnięcie było konieczne dla wykonania prac remontowych, a spłata z przyczyn nieprzewidzianych nie była możliwa z funduszu określonej nieruchomości.
2. Wpływy na fundusz remontowy określone w § 3 pkt. 1 zasilają część funduszu określoną w § 4 ust. 1 pkt. 1.
3. Wpływy na fundusz remontowy określone w § 3 pkt. 2 - 6 zasilają część funduszu określoną w § 4 ust. 1 pkt. 2.

IV. PRZEZNACZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO.

§ 5.

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest do pokrywania kosztów:
   a) napraw głównych i remontów bieżących budynków,

b) usuwania awarii i skutków awarii w budynkach,
c) projektów technicznych i ekspertyz dotyczących remontów lub oceny stanu technicznego budynków,
d) modernizacji instalacji i urządzeń w budynkach,
e) robót termomodernizacyjnych budynków,
f) usuwania wad technologicznych w budynkach np. płyt azbestowych,
g) spłat kredytów i odsetek bankowych zaciągniętych na remonty lub modernizację budynków.
h) legalizacji urządzeń pomiarowych.

2. Zadania przewidziane do finansowania z funduszu remontowego, powinny być umieszczone w planie gospodarczo - finansowym Spółdzielni z podziałem na odrębne nieruchomości.
3. W przypadku potrzeb remontowych (modernizacji) instalacji lub urządzeń wspólnych dla więcej niż jednej nieruchomości finansowanie tych remontów, powinno odbywać się z partycypacją w kosztach wszystkich nieruchomości wg udziałów zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni.
4. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw określonych w Statucie Spółdzielni i w „Regulaminie zasad utrzymania technicznego zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej »Piaski« w Białymstoku" oraz remontów środków trwałych nie zaliczonych do zasobów mieszkaniowych.

V. PLANOWANIE I USTALANIE WYSOKOŚCI FUNDUSZU REMONTOWEGO.

§ 6.

1. Wysokość potrzebnego funduszu remontowego oraz rozliczenie wydatkowania tego funduszu dokonuje się odrębnie na każdą nieruchomość.
2. Wysokość stawek odpisów na fundusz – nalicza się w ramach opłat za użytkowanie lokali z uwzględnieniem:
   a) wielkości faktycznych potrzeb remontowych,
   b) stanu funduszu na początku roku,
   c) planu gospodarczo - finansowego na dany rok.
3. Jednostką rozliczeniową do ustalenia stawek odpisów na fundusz jest powierzchnia lokalu.
4. Wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy może być zróżnicowana dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.
5. Decyzję o wysokości stawki odpisu na fundusz podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
6. W ciągu roku Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, może dokonywać zmian wysokości stawek odpisu na fundusz remontowy.
7. Plany remontów w zakresie rzeczowym i finansowym podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
8. Środkami funduszu remontowego dysponuje Zarząd Spółdzielni.
9. Nie wykorzystany w ciągu roku fundusz przechodzi na rok następny.
10. Wpłaty dokonane na fundusz remontowy przypisuje się do nieruchomości, a nie indywidualnego konta osób, o których mowa w § 2. ust.1. W związku z tym, wpłaty te nie podlegają zwrotowi tym osobom, a niewykorzystane w roku rozliczeniowym przechodzą na zwiększenie funduszu remontowego całej nieruchomości.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 7.

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 17 maja 2011 r.
2. Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia i z tym dniem traci moc Regulamin zatwierdzony uchwałą nr 17 Rady Nadzorczej z dnia 17 czerwca 2008 r.