

REGULAMIN

FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ODRA” W POLICACH

Uchwalony 28.11.2023 r.

SPIS TREŚCI

Par. 1	Podstawa prawna.....	3
Par. 2	Postanowienia ogólne.....	3
Par. 3	Definicje pojęć	3
Par. 4	Ewidencja funduszu remontowego	3
Par. 5	Odpisy na fundusz remontowy.....	4
Par. 6	Ogólne zasady tworzenia funduszu remontowego.....	4
Par. 7	Zasadu sporządzania planu remontów	5
Par. 8	Rozliczanie wydatków remontowych	5
Par. 9	Zakres rzeczowy remontów.....	6
Par. 10	Zasady finansowania remontów i ustalania opłat z tego tytułu	7
Par. 11	Rozliczenie funduszu remontowego	8
Par. 12	Fundusze remontowe celowe	9
Par. 13	Realizacja planu remontów	9
Par. 14	Wymiana stolarki	10
Par. 15	Inne postanowienia.....	12

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. nr 119 z 2003 r., poz. 1116 ze zm.)
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. nr 188 z 2003 r., poz. 1848 ze zm.).
3. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2002 r. nr 76, poz. 694 ze zm.).
4. Ustawa prawo budowlane z dnia 9 lipca 1994 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118 ze zm.).
5. Statut Spółdzielni.

§ 2

Postanowienia ogólne

1. Regulamin funduszu na remonty określa zasady tworzenia i wydatkowania środków na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Nie tworzy się funduszu na remonty dla osiedla „Domków Jednorodzinnych”. Remonty na tym osiedlu prowadzone są przez osoby, którym przysługuje tytuł prawny do segmentu na koszt własny i we własnym zakresie.

§ 3

Definicje pojęć

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

- 1) remoncie - należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
- 2) modernizacji – należy przez to rozumieć trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu,
- 3) zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć zasób stanowiący mienie Spółdzielni lub zarządzany przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 4) użytkownika lokalu – należy przez to rozumieć członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni oraz osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 4

Ewidencja funduszu remontowego

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości.

2. Ewidencja wydatków funduszu na remonty zasobów w danej nieruchomości jest prowadzona w podziale na poszczególne zadania remontowe, zgodnie z rzeczowym planem remontów.
3. Ewidencja wpływów odpowiada kwocie odpisów na ten fundusz naliczonych od lokali, wymienionych w § 5 ust. 1 i wpływom pochodzącym z innych źródeł określonych w niniejszym regulaminie.
4. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwane inaczej kosztami działalności eksploatacyjnej.

§ 5

Odpisy na fundusz remontowy

1. Odpisy na fundusz remontowy są naliczane w ramach opłat eksploatacyjnych proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu, dla:
 - 1) lokali mieszkalnych, objętych spółdzielczym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności,
 - 2) lokali użytkowych, objętych spółdzielczym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności,
 - 3) garaży, objętych spółdzielczym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności.
2. Obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy, z zastrzeżeniem ust. 3, dotyczy:
 - 1) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali oraz będących właścicielami lokali,
 - 2) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - 3) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Stawki odpisów na fundusz remontowy, w związku z postanowieniami zawartymi w § 2 ust. 2, nie obejmują swym zakresem użytkowników lokali zamieszkałych na osiedlu „Domków Jednorodzinnych”.

§ 6

Ogólne zasady tworzenia funduszu remontowego

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na:
 - 1) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, wymienionych w załączniku nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za lokale w SM „ODRA”, z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów remontów części wspólnych tych nieruchomości,
 - 2) fundusz remontowy mienia Spółdzielni – przeznaczony do finansowania remontów i modernizacji zasobów stanowiących mienie Spółdzielni, w szczególności:
 - budynek administracyjny,
 - parkingi, na których prowadzona jest działalność gospodarcza w zakresie wynajmu miejsc postojowych,
 - place zabaw usytuowane na działkach stanowiących mienie Spółdzielni,

- lokale użytkowe, garaże stanowiące mienie Spółdzielni.

2. Fundusz remontowy nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt 1 z zastrzeżeniem ust. 4, przeznaczony jest na pokrycie kosztów określonych w § 9 ust. 2 Regulaminu, a dotyczących budynków i ich części oraz infrastruktury osiedlowej, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali w poszczególnych nieruchomościach.
3. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu remontów jest roczny plan remontów.
4. W zespole garaży zlokalizowanych w Policach w nieruchomościach:
 - 1) Nr 45 – ul. Piłsudskiego 42-44,
 - 2) Nr 46 – ul. Mieszka I 8,
 - 3) Nr 49 – ul. Mieszka I 1-4,
 - 4) Nr 52 – ul. Pułaskiego

fundusz remontowy przeznaczony jest wyłącznie na pokrycie kosztów remontów niżej wykazanych części wspólnych:

- 1) ciągi pieszo-jezdne i drogi dojazdowe stanowiące własność Spółdzielni,
- 2) kanalizacja deszczowa,
- 3) oświetlenie zewnętrzne terenów zespołów garaży,
- 4) ogrodzenia, furtki i bramy wjazdowe na teren garażowiska,
- 5) spawalnice i oznakowanie terenu.

§ 7

Zasady sporządzania planu remontów

1. Plan wydatków funduszu remontowego sporządza się w podziale na nieruchomości, z uwzględnieniem poszczególnych zadań remontowych. Plan remontów uchwała Rada Nadzorcza, po uprzednim zaopiniowaniu go przez Rady Zespołów Nieruchomości.
2. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
 - 1) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich oraz ich mienia,
 - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - 3) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - 4) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków,
 - 5) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
3. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty, wymagające znacznych nakładów finansowych.

§ 8

Rozliczanie wydatków remontowych

1. Podstawową jednostką do rozliczenia kosztów remontów przypadających na poszczególne lokale w nieruchomościach jest „m²” powierzchni użytkowej tych lokali.

2. Koszty remontów, które można jednoznacznie przyporządkować – na podstawie dokumentów źródłowych – danej nieruchomości, obciążają bezpośrednio tą nieruchomość.
3. Do rozliczenia wydatków remontowych, których nie można bezpośrednio odnieść do konkretnej nieruchomości, gdyż dotyczą np. wspólnej infrastruktury osiedlowej - przyjmuje się powierzchnię użytkową lokali w nieruchomościach objętych zakresem danego remontu, chyba że na podstawie dokumentacji technicznej można w inny sposób przyporządkować koszty poszczególnym nieruchomościom.

§ 9

Zakres rzeczowy remontów

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyтым stanie estetycznym z zastrzeżeniem § 6 ust. 4.
2. Do robót finansowanych z funduszu zalicza się w szczególności:
 - 1) remont lub modernizację przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonanie nowych przyłączy,
 - 2) remont i modernizację fundamentów łącznie z izolacjami,
 - 3) remont lub modernizację elementów konstrukcyjnych budynku lub jego części,
 - 4) remont lub modernizację elewacji budynku,
 - 5) wstawianie nowych, wymiana lub remont okien oraz drzwi zewnętrznych w lokalach i do pomieszczeń wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, pomieszczenia techniczne itp.),
 - 6) przebudowa układu funkcjonalnego budynku,
 - 7) remont, modernizację, wymianę lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozprowadzenie po budynku instalacji oraz montaż wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących: instalacji sanitarnych, elektrycznych, klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, centralnego ogrzewania itp.,
 - 8) remont części wspólnych budynku (ciągów komunikacyjnych, klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni itp.),
 - 9) remont lub modernizację części wspólnych nieruchomości, na których znajdują się budynki (chodniki, ciągi pieszo-jezdne, ulice wewnętrzne osiedli, parkingi i zatoki postojowe, mała architektura, place zabaw, infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków itp.),
 - 10) remonty i wymianę dźwigów osobowych.
3. Wartość nakładów ponoszonych na remonty obejmuje także:
 - 1) koszty nadzoru nad ich realizacją,
 - 2) koszty dokumentacji techniczno-projektowej, oceny technicznej, ekspertyz itp.,
 - 3) odsetki i prowizje od zaciągniętych kredytów na remonty,
 - 4) opłaty administracyjne i inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów, w związku z realizacją robót określonych w ust. 2.

4. Z funduszu remontowego nie są finansowane:
 - 1) naprawy i remonty obciążające użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w „Regulaminie używania lokali i porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach”,
 - 2) naprawy i remonty budynków i lokali nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych (np. lokali użytkowych i garaży w najmie); koszty remontów tych zasobów obciążają bezpośrednio koszty tej działalności, z zastrzeżeniem ust. 6,
 - 3) przeglądy techniczne budynków i instalacji wynikające z przepisów prawa budowlanego, przepisów dozoru technicznego i względów bezpieczeństwa,
 - 4) zakupy środków trwałych; koszty z tego tytułu obciążają bezpośrednio działalność inwestycyjną.
5. Spółdzielnia na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej, może tworzyć również fundusze remontowe celowe – zasady ich tworzenia opisano w § 12.
6. Finansowanie z funduszu remontowego nakładów remontowych i modernizacyjnych dotyczących mienia Spółdzielni
 - 1) w przypadku planowanych znacznych nakładów remontowych i modernizacyjnych, dotyczących mienia Spółdzielni, które istotnie wpływają na wynik finansowy działalności gospodarczej, wydatki z tego tytułu mogą zostać sfinansowane z funduszu remontowego mienia Spółdzielni, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 2,
 - 2) decyzję o sposobie finansowania remontów lub modernizacji mienia Spółdzielni każdorazowo podejmuje Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem pkt 1 oraz ust. 4 pkt 2.

§ 10

Zasady finansowania remontów i ustalania opłat z tego tytułu

1. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, o których mowa w § 6 ust. 1, tworzony jest z:
 - 1) odpisów od lokali, naliczanych w ramach opłat eksploatacyjnych,
 - 2) dofinansowania z dochodów uzyskanych z działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 3) premii termomodernizacyjnej,
 - 4) innych źródeł.
2. Dla realizacji celów remontowych, niezależnie od wpływów wymienionych w ust. 1 Spółdzielnia może korzystać z:
 - 1) kredytów bankowych i pożyczek - za zgodą Rady Nadzorczej,
 - 2) środków z przekształceń praw do lokali, zgromadzonych i nie wykorzystanych do dnia 31.lipca 2007 r. – za zgodą Rady Nadzorczej.
3. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię na sfinansowanie remontów ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, to zawarcie umowy kredytu wymaga:

- 1) pisemnej zgody większości osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali w tej nieruchomości,
 - 2) pisemnej zgody wszystkich właścicieli lokali na ustanowienie hipoteki na ich nieruchomości lokalowej.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt. 2 jeżeli właściciel lokalu nie wyrazi zgody na ustanowienie hipoteki na jego nieruchomości lokalowej, jest on zobowiązany przed przystąpieniem do realizacji prac remontowych przez Spółdzielnię, do wniesienia zaliczki na pokrycie planowanych kosztów w części przypadającej na jego lokal, która podlega rozliczeniu po zakończeniu realizacji zadania.
5. Do ustalenia wysokości stawek odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości naliczanych dla lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży, uwzględnia się:
- 1) stan funduszu nieruchomości na początek roku,
 - 2) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów w danej nieruchomości, w okresie dla którego ustalane będą stawki,
 - 3) wielkość wydatków na remonty zasobów w danej nieruchomości przewidzianych do realizacji w następnych latach,
 - 4) kwotę planowanego dofinansowania z dochodów uzyskanych z działalności gospodarczej Spółdzielni przypadającą na pokrycie remontów w danej nieruchomości.
6. O wysokości dofinansowania funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości dochodami z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni (nadwyżki bilansowej), decyduje Walne Zgromadzenie Członków poprzez podjęcie stosownej uchwały.
7. Szczegółowe zasady podziału nadwyżki bilansowej w Spółdzielni zostały określone w § 41 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale w SM „ODRA”.
8. Roczne stawki odpisów na fundusz remontowy dla wszystkich lokali, są określone w planie finansowo-gospodarczym na dany rok i zatwierdzane przez Radę Nadzorczą.
9. Wpłaty na fundusz remontowy użytkownicy lokali wnoszą w terminie do 15-stego dnia każdego miesiąca w ramach opłat na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem ich lokalu.
10. W przypadku sfinansowania remontów z kredytu bankowego, spłaty dokonywane są w miesięcznych ratach, na warunkach określonych przez Radę Nadzorczą.
11. Rada Nadzorczą w drodze uchwały może wyrazić zgodę na przejściowe wykorzystanie wolnych środków obrotowych Spółdzielni w celu sfinansowania wydatków na remonty zasobów mieszkaniowych z jednoczesnym określeniem zasad i terminów zwrotu wydatkowanych kwot.

§ 11

Rozliczenie funduszu remontowego

1. Po zakończeniu roku sporządza się rozliczenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, z uwzględnieniem:
 - 1) stanu funduszu na początek roku,

- 2) wniesionych odpisów na fundusz remontowy oraz innych zwiększeń,
 - 3) wydatków poniesionych przez Spółdzielnię na remonty budynku lub budynków w danej nieruchomości.
2. Nie wykorzystane lub przekroczone w ciągu roku fundusze na remonty poszczególnych nieruchomości przechodzą do rozliczenia na rok następny.
 3. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, jest uwzględniana przy ustalaniu wysokości odpisu na fundusz remontowy na rok następny. W przypadku oszczędności, dopuszcza się - w zależności od potrzeb remontowych danej nieruchomości - gromadzenie tych środków w celu wykorzystania ich na remonty nieruchomości w latach następnych.

§ 12

Fundusze remontowe celowe

1. Fundusze remontowe celowe, o których mowa w § 9 ust. 5 Regulaminu tworzone są w celu zrealizowania przedsięwzięć (zadań remontowych) wymagających znacznych nakładów finansowych, np.: docieplenia budynków, wymiany dźwigów, modernizacji instalacji elektrycznej itp.
2. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć, o których mowa w ust. 1, jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.
3. Założenia organizacyjno-finansowe powinny określać wszystkie istotne warunki przedsięwzięcia, w szczególności:
 - 1) nieruchomości, na rzecz których realizowane będzie przedsięwzięcie,
 - 2) zakres robót i przewidywany okres jego realizacji,
 - 3) źródła finansowania (środki własne użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi przedsięwzięcia.
4. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy celowy z:
 - 1) odpisów w ciężar kosztów, naliczanych w ramach opłata eksploatacyjnych,
 - 2) dofinansowania z dochodów uzyskanych z działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 3) premii termomodernizacyjnej,
 - 4) innych źródeł.
5. Fundusze remontowe celowe mogą być tworzone na zadania realizowane w krótkim okresie (do jednego roku jedno zadanie), jak też na zadania realizowane w długim okresie, ale będące jednym celem.
6. Fundusze te rozliczane są po całkowitym zakończeniu ich realizacji.

§ 13

Realizacja planu remontów

1. Wykonawstwo zaplanowanych robót remontowych Zarząd Spółdzielni zleca wykonawcom zewnętrznym. Wyboru wykonawcy lub wykonawców dokonuje się zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni *Regulaminem udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi na rzecz SM „ODRA”*.

2. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje Dział Techniczny Spółdzielni.
3. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac bez uprzedniej uchwały Rady Nadzorczej oraz z pominięciem drogi przetargowej. W takim przypadku Zarząd zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac, ich koszcie oraz wystąpić z wnioskiem o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
4. Za realizację rocznego planu remontów uchwalonego przez Radę Nadzorczą odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni, który okresowo przedstawia Radzie Nadzorczej sprawozdanie z wykonania planu remontów.

§ 14

Wymiana stolarki

1. Do szczególnych obowiązków Spółdzielni w zakresie remontów lokali należy wymiana stolarki otworowej (okna i drzwi balkonowe) oraz drzwi wejściowych do lokali.
2. Programem wymiany stolarki są objęte mieszkania zlokalizowane w budynkach wielorodzinnych, przyjęte do eksploatacji do 31. grudnia 1989 roku.
3. Wymiana stolarki finansowana jest ze środków funduszu remontowego nieruchomości, w ramach corocznego limitu ustalanego przez Radę Nadzorczą oraz z dodatkowych wpłat użytkowników lokali na ten cel.
4. Podstawą do określenia kolejności wymiany stolarki w lokalu lub refundacji kosztów przez Spółdzielnię w ramach corocznego limitu, o którym mowa w ust. 3 jest prowadzony przez Spółdzielnię od 1992 roku „Rejestr lokali z wadami stolarki zakwalifikowanej do wymiany”.
5. Na podstawie limitu ustalonego przez Radę Nadzorczą, określonego w ust. 3 i Rejestru, o którym mowa w ust. 4, sporządza się listę lokali zakwalifikowanych na dany rok do wymiany stolarki, tworząc tzw. „listę podstawową”.
6. Wymiana stolarki przy współdziałaniu środków finansowych funduszu remontowego może być dokonana w danym lokalu tylko jeden raz. W przypadku konieczności ponownej wymiany użytkownik lokalu dokonuje wymiany we własnym zakresie i na własny koszt.
7. Wymiana przez Spółdzielnię stolarki w lokalach, gdy stan techniczny tego wymaga, może nastąpić nie wcześniej niż:
 - 1) w lokalach mieszkalnych wyposażonych w:
 - a) okna i drzwi balkonowe z szybami zespolonymi – po 30 latach eksploatacji,
 - b) pozostałe okna i drzwi balkonowe oraz drzwi wejściowe - po 40 latach eksploatacji,
 - 2) w lokalach użytkowych wyposażonych w stalowe okna wystawowe i drzwi wejściowe - po 66 latach eksploatacji.
8. Wymiana stolarki dokonywana jest według następujących zasad:
 - 1) użytkownik lokalu składa wnioski do Spółdzielni na wymianę stolarki,
 - 2) Spółdzielnia dokonuje protokolarnego przeglądu stolarki,

- 3) po zakwalifikowaniu stolarki do wymiany, Spółdzielnia dokonuje rejestracji wniosku o wymianę w Rejestrze, o którym mowa w ust 4 ,
 - 4) do planu wymiany stolarki kwalifikuje się również te mieszkania, które nie są ujęte w Rejestrze, jeżeli przegląd i kwalifikacja dokonane były przed datą założenia Rejestru i fakt ten został potwierdzony protokołem przeglądu oznaczonym datą,
 - 5) przed przystąpieniem Spółdzielni do wymiany stolarki w porozumieniu zawartym z użytkownikiem lokalu zostaje określony prognozowany jego udział finansowy w nakładach oraz warunki spłaty.
9. Dopłata do wymiany stolarki z funduszu remontowego na dany rok, w zależności od typu stolarki, przysługuje odpowiednio:
- 1) dla okien i drzwi balkonowych z szybami zespolonymi – 3,3% kosztów stolarki wynikających z ceny uzyskanej przez Spółdzielnię na przetargu, za każdy rok eksploatacji,
 - 2) dla pozostałych okien i drzwi balkonowych oraz wejściowych - 2,5% kosztów stolarki wynikających z ceny uzyskanej przez Spółdzielnię na przetargu, za każdy rok eksploatacji,
 - 3) dla stalowych okien wystawowych i drzwi wejściowych - 1,5% kosztów stolarki wynikających z ceny uzyskanej przez Spółdzielnię na przetargu, za każdy rok eksploatacji.
10. Z tytułu wymiany przez Spółdzielnię stolarki w danym lokalu, użytkownik lokalu jest zobowiązany dokonać wpłaty na fundusz remontowy różnicy kosztów pomiędzy ceną wymiany stolarki uzyskaną przez Spółdzielnię na przetargu a wyliczoną kwotą dopłaty do wymiany stolarki w lokalu, o której mowa w ust. 9.
11. Przed przystąpieniem Spółdzielni do wymiany stolarki w lokalu, użytkownik lokalu jest zobowiązany wpłacić zaliczkę na fundusz remontowy w wysokości 50% przypadających na niego planowanych kosztów wynikających z zawartego porozumienia, o którym mowa w § 14 ust. 8, pkt 5. Różnicę wynikającą z rzeczywistych kosztów i wpłaty zaliczkowej, o której mowa wyżej, należy wpłacić w terminie 14 dni po dokonaniu wymiany. W sytuacji, gdy wysokość zaliczki nie przekracza kwoty 200 zł, nie pobiera się zaliczki przed wymianą, a różnica wynikająca z rzeczywistych kosztów i dopłaty Spółdzielni wymagana jest w terminie 14 dni po dokonaniu wymiany stolarki w lokalu.
12. Na uzasadniony wniosek, udokumentowany trudną sytuacją finansową użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na rozłożenie na raty pozostałej do spłacenia należności, o której mowa w ust. 11. Do kwoty należności rozłożonych do spłaty w ratach, Spółdzielnia dolicza odsetki ustawowe, naliczane od niespłaconej kwoty zobowiązania.
13. W przypadku złożenia wniosku o wyodrębnienie lokalu mieszkalnego, po dokonaniu w nim wymiany stolarki, nierozliczona kwota w tytułu udziału użytkownika lokalu w finansowaniu wymiany stolarki, podlega jednorazowej wpłacie na rachunek Spółdzielni przed zawarciem umowy notarialnej.
14. Spółdzielnia może odmówić wymiany stolarki zakwalifikowanej na dany rok, w przypadku zadłużenia wobec Spółdzielni użytkownika lokalu. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd.
15. Stolarka okienna i drzwiowa może być wymieniana przez użytkownika lokalu we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko z możliwością częściowej refundacji kosztów

przez Spółdzielnię w ramach ustalonego rocznego limitu, o którym mowa w ust. 3, na zasadach określonych w ust. 6, 7, 8 i 9 przed upływem okresu eksploatacji stolarki, o którym mowa w ust. 7, jednakże nie wcześniej niż po 15 latach eksploatacji liczonych od daty oddania budynku do eksploatacji i pod warunkiem dokonania przez Spółdzielnię protokolarnego odbioru wymiany stolarki.

16. Wysokość refundacji, o której mowa w ust. 15 ustalana jest w oparciu o typy i ceny stolarki uzyskane przez Spółdzielnię w danym roku na przetargu, wyliczone wg zasad określonych w ust. 9.
17. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia swoich należności z refundacji należnej użytkownikowi lokali
18. Traci prawo do dopłaty wymiany stolarki dokonanej we własnym zakresie osoba, która zbyła mieszkanie na rynku wtórnym przed otrzymaniem refundacji. Uprawnioną do otrzymania refundacji jest osoba, której przysługuje prawo do lokalu w dacie ustalania wysokości tej należności.
19. Prawo do dopłaty wymiany stolarki dokonanej we własnym zakresie, przechodzi na spadkobiercę oraz osoby bliskie, które uzyskały tytuł prawny do lokalu po byłym członku.
20. W przypadku nie wykorzystania środków finansowych na wymianę stolarki w danej nieruchomości, do „listy podstawowej”, o której mowa w ust. 5 zatwierdzonej w planie remontów na dany rok będą kwalifikowane następne lokale oczekujące na wymianę, w kolejności wynikającej z Rejestru, o którym mowa w ust. 4.
21. Stolarka okienna i drzwiowa może być wymieniana w każdym czasie przez użytkownika lokalu na jego koszt i ryzyko po uprzednim uzyskaniu od Spółdzielni warunków technicznych wymiany.

§ 15

Inne postanowienia

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają odpowiednie postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw, regulujące materię objętą Regulaminem.
2. Z dniem uchwalenia powyższego Regulaminu traci moc Regulamin funduszu remontowego, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.06.2005 r.
3. Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.12.2007 r. uchwałą nr 60/2007- zmiana do Regulaminu:
 - w dniu 04.03.2008r., uchwała RN Nr 8/2008,
 - w dniu 30.12.2008r., uchwała RN Nr 75/2008,
 - w dniu 31.03.2014r., uchwała RN Nr 19/2014,
 - w dniu 30.09.2014r., uchwała RN Nr 44/2014,
 - w dniu 21.09.2020r., uchwała RN Nr 31/2020,
 - w dniu 31.05.2021r., uchwała RN Nr 11/2021

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO
RADY NADZORCZEJ

.....
Jadwiga Molenda

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

.....
Sebastian Staszkiwicz

UCHWAŁA NR 25/2023

RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ODRA” W POLICACH

z dnia 28 listopada 2023 r.

w sprawie zmian do „Regulaminu funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach”

Działając na podstawie § 51 pkt 2 lit. d Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach uchwała się, co następuje:

§ 1

W „Regulaminie funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach” wprowadza się następujące zmiany:

1) Paragraf 6 ust. 1 pkt 2 otrzymuje nowe następujące brzmienie:

„2) fundusz remontowy mienia Spółdzielni – przeznaczony do finansowania remontów i modernizacji zasobów stanowiących mienie Spółdzielni, w szczególności:

- budynek administracyjny,
- parkingi, na których prowadzona jest działalność gospodarcza w zakresie wynajmu miejsc postojowych,
- place zabaw usytuowane na działkach stanowiących mienie Spółdzielni,
- lokale użytkowe, garaże stanowiące mienie Spółdzielni.”

2) Paragraf 9 ust. 4 pkt 2 otrzymuje nowe następujące brzmienie:

„2) naprawy i remonty budynków i lokali nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych (np. lokali użytkowych i garaży w najmie); koszty remontów tych zasobów obniżają bezpośrednio koszty tej działalności, z zastrzeżeniem ust.6,”

3) W paragrafie 9 dodaje się ust. 6 o następującym brzmieniu:

„6. Finansowanie z funduszu remontowego nakładów remontowych i modernizacyjnych dotyczących mienia Spółdzielni

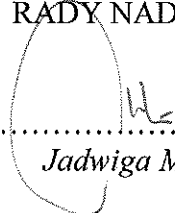
- 1) w przypadku planowanych znacznych nakładów remontowych i modernizacyjnych, dotyczących mienia Spółdzielni, które istotnie wpływają na wynik finansowy działalności gospodarczej, wydatki z tego tytułu mogą zostać sfinansowane z funduszu remontowego mienia Spółdzielni, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 2,
- 2) decyzję o sposobie finansowania remontów lub modernizacji mienia Spółdzielni każdorazowo podejmuje Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem pkt 1 oraz ust. 4 pkt 2.”

§ 2


Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, z mocą obowiązującą od 01.01.2024 r.

Za przyjęciem uchwały głosowało ..6... osób.
Przeciw uchwale głosowało osób.
Wstrzymało się od głosu osób.

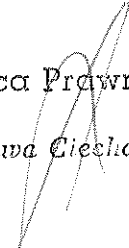
ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO
RADY NADZORCZEJ


.....
Jadwiga Molenda

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ


.....
Sebastian Staszkiwicz

Radca Prawny


mgr Wiesława Ciechanowski