



SŁUPSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„CZYN”

76-200 SŁUPSK , ul. S. Leszczyńskiego 7
tel. 59 844 76 60 fax 59 844 76 62

e-mail: sekretariat@czyn.slupsk.pl

www.czyn.slupsk.pl

REGULAMIN
TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU
REMONTOWEGO
ORAZ
FINANSOWANIA REMONTÓW
I ROBÓT O CHARAKTERZE INWESTYCYJNYM
W SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„CZYN” W SŁUPSKU

(Stan prawny na dzień 01.01.2019r.)

Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą SSM „Czyn” w dniu 28.10.2010r. Uchwałą nr 63/2010, uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałami Rady Nadzorczej nr 28/2014, uchwałą nr 40/2016, nr 53/2016 oraz uchwałą nr 46/2018.

UCHWAŁA NR 63/2010

RADY NADZORCZEJ SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZYN”
w SŁUPSKU z dnia 28 października 2010 r.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego oraz finansowania remontów i robót o charakterze inwestycyjnym w Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn” w Słupsku.

§ 1.

Na podstawie § 42 ust.1 pkt.31 Statutu Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn” w Słupsku, Rada Nadzorcza uchwala *Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego oraz finansowania remontów i robót o charakterze inwestycyjnym w Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn” w Słupsku.*

§ 2.

Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc Regulamin zasad tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych SSM " Czyn" uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.12.2004 r. uchwałą nr 36/2004.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 5.

Uchwała została podjęta 8 głosami, przy 8 obecnych i uprawnionych do głosowania. Przeciwno uchwale głosowało — członków Rady Nadzorczej.

Sekretarz Rady Nadzorczej
mgr Andrzej Fijałkowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej
mgr Zdzisław Tokarek

PODWZGLEDZ
formalno-prawnym
KANCELISZEM
RADCA PRAWNY
Dariusz Mironiukiewicz

UCHWAŁA NR 28 / 2014

RADY NADZORCZEJ SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZYN” w SŁUPSKU z dnia 21.08.2014 r.

w sprawie: zmian w Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego oraz finansowania remontów i robót o charakterze inwestycyjnym w Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn” w Słupsku.

§ 1.

Na podstawie § 42 ust. 1 pkt 31 Statutu, Rada Nadzorcza **uchwala** zmiany w Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego oraz finansowania remontów i robót o charakterze inwestycyjnym w Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn” w Słupsku:

1. Zmienia się brzmienie § 2 ust. 1 pkt 7 ppkt c) na nowe brzmienie o treści:

„urządzenia służące w/w budynkom i pomieszczeniom oraz uzbrojenie terenów, na których znajdują się wymienione wyżej budynki:

- rurociągi i przewody sieci wodociągowo- kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
- budowle inżynieryjne,
- stacje transformatorowe,
- budowle komunikacyjne, takie jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki,
- inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, urządzenia zabawowe, parkingi, trawniki, śmietniki i inne mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości, jeżeli stanowią część nieruchomości wspólnej.”

2. Zmienia się brzmienie § 5 ust. 1 pkt 3 na nowe brzmienie o treści:

„remonty obiektów infrastruktury towarzyszącej i zagospodarowania terenu, w tym remonty lub wymiana elementów małej architektury w szczególności: piaskownice, huštawki, drabinki, śmietniki, ławki parkowe, itp.”

3. Zmienia się brzmienie § 5 ust. 1 pkt 5 na nowe brzmienie o treści:

„bieżące naprawy i konserwacje mające na celu utrzymanie sprawności technicznej i użytkowej elementów budynku, obiektów infrastruktury towarzyszącej i zagospodarowania terenu.”

4. W § 5 ust. 1 dodaje się pkt 9 o brzmieniu:

„pokrycie wydatków związanych z naprawą i wymianą uszkodzonych, nie z winy użytkownika lokalu, wodomierzy lokalowych lub ich części.”

5. Skreśla się zapis w § 5 ust. 1 pkt 4.

§ 2.

1. Zmiany zawarte w § 1 ust. 1, 2, 3 i 4 Uchwały wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Zapis w § 1 ust. 5 Uchwały wchodzi w życie z dniem **01.01.2015r.**

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4.

Uchwała została podjęta 8 głosami, przy 8 obecnych i uprawnionych do głosowania.

Przeciwko uchwale głosowało 0 członków Rady Nadzorczej.

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Andrzej Mijałkowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr Marian Kobyłecki

UCHWAŁA NR 40 /2016

RADY NADZORCZEJ

SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZYN”

z dnia 20.09.2016 r.

w sprawie: zmian w Regulaminie tworzenia funduszu remontowego oraz finansowania remontów i robót o charakterze inwestycyjnym w SSM „Czyn” w Słupsku.

§ 1.

Na podstawie § 42 ust. 1 pkt 31 Statutu, Rada Nadzorcza uchwala zmiany w Regulaminie tworzenia funduszu remontowego oraz finansowania remontów i robót o charakterze inwestycyjnym w SSM „Czyn” w Słupsku.

§ 2.

W § 5 w miejscu wykreślonej treści ust. 1 pkt 4 dodaje się treść :
„Wymianę i konserwację instalacji domofonowej wraz z osprzętem.”

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

§ 5.

Uchwała została podjęta 9 głosami, przy 9 obecnych i uprawnionych do głosowania.
Przeciwko uchwale głosowało 0 członków Rady Nadzorczej.

§ 6.

Uchwałę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Sekretarz Rady Nadzorczej


mgr Andrzej Pawlak

Przewodniczący Rady Nadzorczej


mgr Dariusz Kurowski

Otrzymują:

1. Rada Nadzorcza
2. Zarząd


mgr Maciej Pohl
RADCA PRAWNY

Bez zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym

UCHWAŁA NR 53 /2016

RADY NADZORCZEJ

SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZYN”

z dnia 15.12.2016 r.

w sprawie: zmian w Regulaminie tworzenia funduszu remontowego oraz finansowania remontów i robót o charakterze inwestycyjnym w SSM „Czyn” w Słupsku.

§ 1.

Na podstawie § 42 ust. 1 pkt 31 Statutu, Rada Nadzorcza uchwala zmiany w Regulaminie tworzenia funduszu remontowego oraz finansowania remontów i robót o charakterze inwestycyjnym w SSM „Czyn” w Słupsku.

§ 2.

W § 5 ust. 1 dodaje się punkt o brzmieniu :

pkt 10) „wykonanie instalacji oświetleniowej z ogranicznikiem przeciążenia mocy w pomieszczeniach piwnicznych przynależnych do lokali o napięciu znamionowym 230 V składającej się z jednego punktu świetlnego i włącznika”

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

§ 5.

Uchwała została podjęta 8 głosami, przy 9 obecnych i uprawnionych do głosowania. Przeciwno uchwale głosowało 1 członków Rady Nadzorczej.

§ 6.

Uchwałę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Sekretarz Rady Nadzorczej


mgr Andrzej Pawlak

Przewodniczący Rady Nadzorczej


mgr Dariusz Kurowski

Otrzymują:

1. Rada Nadzorcza
2. Zarząd

Bez zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym


mgr Maciej Połt
RADCA PRAWNY

UCHWAŁA NR 46 /2018

RADY NADZORCZEJ SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZYN”

z dnia 11.12.2018 r.

w sprawie: zmian w Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego oraz finansowania remontów i robót o charakterze inwestycyjnym w Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn” w Słupsku.

§ 1.

Na podstawie § 42 ust.1 pkt 31 Statutu Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn”, Rada Nadzorcza **uchwała** zmiany w Regulaminie tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego oraz finansowania remontów i robót o charakterze inwestycyjnym w Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn” w Słupsku.

§ 2.

1. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 3 ust. 1 pkt 4 i wprowadza nowe o treści:

„Kredyt bankowy. W takim przypadku na nieruchomości, dla potrzeb której kredyt został zaciągnięty utworzone zostanie zabezpieczenie spłaty tego kredytu. Zaciągnięcie kredytu wymaga pisemnej zgody większości użytkowników lokali posiadających spółdzielcze prawa do lokali oraz wszystkich właścicieli lokali, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością. Zaciągnięcie kredytu przez Spółdzielnię wymaga zgody Rady Nadzorczej. Spłata kredytu wraz z odsetkami obciąża nieruchomość na rzecz której został on zaciągnięty. Zgoda właścicieli lokali nie jest wymagana, jeśli dokonają oni wpłaty kwoty zabezpieczającej pokrycie kosztów remontu w zakresie dotyczącym ich lokalu. W takim przypadku należące do nich lokale zostaną wyłączone z hipoteki.

2. W § 5 ust. 1 dodaje się punkt 11 o brzmieniu:

„oznakowanie dróg,”

3. W § 5 ust. 1 dodaje się punkt 12 o brzmieniu:

„przeгляdy wynikające z Ustawy Prawo budowlane,”

4. W § 5 ust. 1 dodaje się punkt 13 o brzmieniu:

„projekty, audyty, opinie, orzeczenia i ekspertyzy techniczne itp. oraz ogłoszenia prasowe związane z ogłoszeniem przetargu na wykonanie prac finansowanych z funduszu remontowego,”

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia **01.01.2019r.**

§ 5.

Uchwała została podjęta 9 głosami, przy 9 obecnych i uprawnionych do głosowania.

Przeciwko uchwale głosowało 0 członków Rady Nadzorczej.

§ 6.

Uchwałę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Sekretarz Rady Nadzorczej

inż. Anna Kielbasa

Przewodniczący Rady Nadzorczej

inż. Lech Pawluk

Otrzymują:

1. Rada Nadzorcza
2. Zarząd

**REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO
ORAZ
FINANSOWANIA REMONTÓW I ROBÓT O CHARAKTERZE INWESTYCYJNYM
W SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZYN” W SŁUPSKU**

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2013.1222 j.t.).
2. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2013.1409 j.t. ze zmianami)
3. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. 2013. 330 j.t. ze zmianami).
4. Ustawa z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. 2014.851, j.t. z późn. zmianami).
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999.74.836, z późn. zmianami)
6. Statut Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej "Czyn" w Słupsku.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady:
 - 1) wnoszenia opłat na pokrycie kosztów remontów w nieruchomościach mieszkalnych;
 - 2) wnoszenia opłat na pokrycie wydatków o charakterze inwestycyjnym w nieruchomościach mieszkalnych;
 - 3) tworzenia funduszu remontowego i wydatkowania środków tego funduszu;
 - 4) podejmowania i finansowania remontów i robót o charakterze inwestycyjnym w nieruchomościach niemieszkalnych.
2. Zasady podejmowania i finansowania inwestycji polegających na budowie nowych obiektów w nieruchomościach dotychczas niezabudowanych określa odrębny regulamin. Zapisy niniejszego regulaminu odnoszą się do działań podejmowanych w już istniejących obiektach i nieruchomościach zabudowanych.

§ 2

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - 1) **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Słupską Spółdzielnię Mieszkaniową „Czyn” w Słupsku,

- 2) **funduszu remontowym** - należy przez to rozumieć fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 3) **nieruchomości mieszkalnej lub nieruchomości wspólnej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową wraz z posadowionymi na niej budynkami mieszkalnymi łącznie z dźwigami, infrastrukturą towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu typu: sieci rozprowadzające wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków, urządzenia i zagospodarowanie terenu jak: drogi, dojazdy, zielen, mała architektura oraz innymi obiektami znajdującymi się w obrębie nieruchomości gruntowej, która została objęta tą samą uchwałą Zarządu Spółdzielni o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali.

Wykaz zawierający numery identyfikacyjne nieruchomości mieszkalnych i adresy budynków wchodzących w skład poszczególnych nieruchomości stanowi **załącznik nr 1** do Regulaminu.

- 4) **Nieruchomości niemieszkalnej** - należy przez to rozumieć:
 - a) nieruchomość gruntową wraz z posadowionymi na niej budynkami niemieszkalnymi oraz infrastrukturą towarzyszącą typu: sieci rozprowadzające wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków, urządzenia i zagospodarowanie terenu jak: drogi, dojazdy, zielen, mała architektura oraz innymi obiektami znajdującymi się w obrębie nieruchomości gruntowej.
 - b) nieruchomość gruntową niezabudowaną budynkami, na której posadowiono obiekty budowlane takie jak: drogi, chodniki, place, parkingi, budowle sportowe, obiekty małej architektury itp.
 - c) nieruchomość gruntową niezabudowaną.

Wykaz zawierający numery identyfikacyjne nieruchomości niemieszkalnych i adresy budynków wchodzących w skład poszczególnych nieruchomości stanowi **załącznik nr 2** do Regulaminu.

- 5) **nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, przeznaczonej do korzystania przez inne nieruchomości** - należy przez to rozumieć nieruchomość będącą wyłączną własnością Spółdzielni, która jest przeznaczona do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub nieruchomościach.

Wykaz zawierający numery identyfikacyjne nieruchomości i ich lokalizację stanowi **załącznik nr 3** do Regulaminu.

- 6) **mieniu wspólnym** - należy przez to rozumieć będące własnością Spółdzielni nieruchomości i obiekty budowlane posadowione w nieruchomościach mieszkalnych, służące mieszkańcom zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię.

- 7) **Zasobach mieszkaniowych** - należy przez to rozumieć:

- a) znajdujące się w budynkach mieszkalnych:
 - lokale mieszkalne wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami,
 - wyposażenie techniczne, w szczególności: dźwigi osobowe, aparaty do wymiany ciepła, kotłownie, hydrofornie,
 - pomieszczenia przeznaczone do wspólnego korzystania jak: klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, suszarnie, pralnie,
 - garaże.

- b) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych tj. budynki administracji osiedlowej, kotłownie, hydrofornie.

- c) urządzenia służące w/w budynkom i pomieszczeniom oraz uzbrojenie terenów, na których znajdują się wymienione wyżej budynki:
- rurociągi i przewody sieci wodociągowo- kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
 - budowle inżynierskie,
 - stacje transformatorowe,
 - budowle komunikacyjne, takie jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki,
 - inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, urządzenia zabawowe, parkingi, trawniki, śmietniki i inne mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości, jeżeli stanowią część nieruchomości wspólnej.
- d) drogi, chodniki, parkingi służące mieszkańcom, położone poza obrębem nieruchomości zabudowanych budynkami, które nie są wykorzystywane w działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię.
- 8) **zasobach niemieszkaniowych** - należy przez to rozumieć zasoby nie stanowiące zasobów mieszkaniowych.
- 9) **udziale lokalu w nieruchomości mieszkalnej** - należy przez to rozumieć udział lokalu w nieruchomości określony w uchwale Zarządu Spółdzielni, w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
- 10) **użytkowniku lokalu** - należy przez to rozumieć:
- a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębną własność lokalową,
 - b) posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.
 - c) Spółdzielnię, jako właściciela lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadzie najmu i bez tytułu prawnego.

II. TWORZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 3

1. Źródłem tworzenia funduszu remontowego są:
- 1) Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi pochodzące z wpłat wnoszonych w miesięcznych ratach przez użytkowników lokali w poszczególnych nieruchomościach, w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą, proporcjonalnie do udziału tych lokali w nieruchomości wspólnej.
 - 2) Przychody pochodzące z dobrowolnych wpłat celowych użytkowników lokali, przeznaczonych na realizację remontów w zakresie szerszym lub bardziej kosztochłonnym od przyjętego dla całej nieruchomości. W takim przypadku konieczna jest zgoda wszystkich posiadaczy praw do lokali objętych remontem. W wysokości dokonanych wpłat tworzony jest dodatkowy odpis na fundusz remontowy.
 - 3) Nadwyżka bilansowa Spółdzielni - na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Dofinansowanie funduszu remontowego z nadwyżki bilansowej, może dotyczyć wyłącznie pokrycia kosztów remontów w zakresie dotyczącym członków Spółdzielni lub mienia Spółdzielni, w stosunku do którego nie ustanowiono praw innych osób.

- 4) Kredyt bankowy. W takim przypadku na nieruchomości, dla potrzeb której kredyt został zaciągnięty utworzone zostanie zabezpieczenie spłaty tego kredytu. Zaciągnięcie kredytu wymaga pisemnej zgody większości użytkowników lokali posiadających spółdzielcze prawa do lokali oraz wszystkich właścicieli lokali, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością. Zaciągnięcie kredytu przez Spółdzielnię wymaga zgody Rady Nadzorczej. Spłata kredytu wraz z odsetkami obciąża nieruchomość na rzecz której został on zaciągnięty. Zgoda właścicieli lokali nie jest wymagana, jeśli dokonają oni wpłaty kwoty zabezpieczającej pokrycie kosztów remontu w zakresie dotyczącym ich lokalu. W takim przypadku należące do nich lokale zostaną wyłączone z hipoteki.
- 5) Pożyczka wewnętrzna - przejściowe pokrycie wydatków remontowych w nieruchomościach mieszkalnych z wolnych środków finansowych Spółdzielni - na podstawie uchwały Rady Nadzorczej. W takim przypadku posiadacze praw do lokali w nieruchomości, której potrzeby remontowe zostały sfinansowane z pożyczki wewnętrznej, są zobowiązani do spłaty kwoty pożyczki wraz z odsetkami. Wysokość dofinansowania, przeznaczenie środków, sposób i termin spłaty oraz wysokość odsetek określa uchwała Rady Nadzorczej o której mowa powyżej. W przypadku zmiany zarządu nieruchomością, pożyczka podlega natychmiastowej spłacie.
- 6) Dotacje, subwencje, darowizny oraz inne formy dofinansowania.
- 7) Inne przychody.

§ 4

1. Fundusz remontowy tworzony jest w celu zabezpieczenia środków finansowych na przedsięwzięcia mające na celu utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym, użytkowym i estetycznym oraz umożliwiające prawidłową i racjonalną gospodarkę tymi zasobami.
2. Wysokość wpłat na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości mieszkalnych uchwalana jest przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, w oparciu o potrzeby wynikające z planów rzeczowo – finansowych remontów w tych nieruchomościach – rocznych i wieloletnich. Plany roczne powinny zawierać rezerwę środków finansowych na pokrycie wydatków związanych z pracami trudnymi do przewidzenia, ustaloną z uwzględnieniem wielkości nieruchomości, wieku budynków, innych elementów mogących mieć wpływ na wysokość tworzonej rezerwy.
3. Obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy nieruchomości mają członkowie Spółdzielni i niebędący członkami Spółdzielni właściciele lokali oraz posiadacze spółdzielczych własnościowych praw do lokali, których lokale znajdują się w tej nieruchomości.
4. Użytkownicy lokali wnoszą odrębne wpłaty na pokrycie wydatków związanych z:
 - 1) remontami w nieruchomości wspólnej,
 - 2) wymianą legalizacyjną wodomierzy lokalowych.
5. Odpisów na fundusz remontowy Spółdzielnia dokonuje w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi od wszystkich lokali, stanowiących zasoby mieszkaniowe w danej nieruchomości.
6. Spółdzielnia dokonuje odrębnego odpisu w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na fundusz remontowy nieruchomości wspólnej i fundusz remontowy z przeznaczeniem na wymianę legalizacyjną wodomierzy.

7. Odpisy na fundusz remontowy dokonywane są odrębnie dla każdej nieruchomości w wysokości wniesionych wpłat na fundusz remontowy. Odpis od lokali będących wyłączną własnością Spółdzielni dokonywany jest w wysokości odpisów od innych lokali w tej samej nieruchomości, zgodnie z udziałem tych lokali w nieruchomości wspólnej.
8. W razie wydzielenia się ze Spółdzielni nieruchomości lub jej części, na pokrycie nadwyżki wydatków nad wpływami funduszu remontowego (niedobór środków funduszu) tej nieruchomości lub jej części, Spółdzielnia tworzy dodatkowy odpis na fundusz remontowy w ciężar kosztów tej nieruchomości, w wysokości niedoboru środków.
9. Dodatkowy odpis na fundusz remontowy w ciężar kosztów nieruchomości tworzy się również wtedy, gdy w danej nieruchomości zachodzi konieczność wykonania prac remontowych eliminujących zagrożenie dla życia, zdrowia lub mienia mieszkańców, a na koncie funduszu remontowego tej nieruchomości nie ma zgromadzonych wystarczających środków finansowych oraz wydatki związane z przeprowadzeniem tych prac przewyższają wpływy na fundusz remontowy nieruchomości pochodzące ze źródeł określonych w § 3 ust.1. Użytkownicy lokali w tej nieruchomości są zobowiązani do wniesienia wpłat na pokrycie w/w odpisu.
10. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali. Nadwyżka środków finansowych funduszu remontowego przechodzi do wykorzystania w okresach przyszłych, na pokrycie wydatków remontowych w nieruchomości która je zgromadziła.
11. Jeżeli wykonywane zadanie nie może zostać sfinansowane ze środków funduszu remontowego tworzonoego z odpisu dokonywanego w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z uwagi na inwestycyjny charakter wykonywanych robót, wpłaty na ten cel przekazywane są bezpośrednio na przychody funduszu remontowego, z pominięciem odpisu w ciężar kosztów.

II. WYDATKOWANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 5

1. Środki funduszu remontowego przeznacza się na finansowanie wydatków na przedsięwzięcia w budynkach mieszkalnych, obiektach infrastruktury towarzyszącej i elementach zagospodarowania terenu w poszczególnych nieruchomościach, mające na celu utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz umożliwiające prawidłową i racjonalną gospodarkę tymi zasobami. W szczególności na:
 - 1) remonty polegające na wymianie co najmniej jednego elementu budynku,
 - 2) okresowe remonty elementów budynku, które mają na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym,
 - 3) remonty obiektów infrastruktury towarzyszącej i zagospodarowania terenu, w tym remonty lub wymiana elementów małej architektury w szczególności: piaskownice, huštawki, drabinki, śmietniki, ławki parkowe itp.,
 - 4) wymianę i konserwację instalacji domofonowej wraz z osprzętem,
 - 5) bieżące naprawy i konserwacje mające na celu utrzymanie sprawności technicznej i użytkowej elementów budynku, obiektów infrastruktury towarzyszącej i zagospodarowania terenu,
 - 6) pokrycie uzasadnionych wydatków na usuwanie wad i usterek budowlanych,
 - 7) pokrycie wydatków związanych z budową nowych elementów budynku, obiektów infrastruktury towarzyszącej, zagospodarowania terenu oraz związanym z nimi wykonaniem nasadzeń i terenów zielonych,

- 8) wymianę legalizacyjną wodomierzy lokalowych,
- 9) pokrycie wydatków związanych z naprawą i wymianą uszkodzonych, nie z winy użytkownika lokalu, wodomierzy lokalowych lub ich części,
- 10) wykonanie instalacji oświetleniowej z ogranicznikiem przeciążenia mocy w pomieszczeniach piwnicznych przynależnych do lokali o napięciu znamionowym 230 V składającej się z jednego punktu świetlnego i włącznika,
- 11) oznakowanie dróg,
- 12) przeglądy wynikające z Ustawy Prawo budowlane,
- 13) projekty, audyty, opinie, orzeczenia i ekspertyzy techniczne itp. oraz ogłoszenia prasowe związane z ogłoszeniem przetargu na wykonanie prac finansowanych z funduszu remontowego.

§ 6

1. Rzeczowy zakres planowanych zadań na każdy rok gospodarczy, dla których źródłem finansowania jest fundusz remontowy określa Zarząd Spółdzielni w oparciu o:
 - 1) protokoły z przeglądów okresowych,
 - 2) protokoły z zebrań konsultacyjnych w poszczególnych nieruchomościach,
 - 3) uzasadnione wnioski użytkowników lokali,
 - 4) środki funduszu remontowego jakimi może dysponować nieruchomość.
2. Pierwszeństwo w realizacji mają przedsięwzięcia mające na celu:
 - 1) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - 3) utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków,
 - 4) spełnienie wymogów związanych z ochroną środowiska,
 - 5) prace o charakterze zapobiegawczym.
3. Jeżeli użytkownicy lokali w jednej nieruchomości korzystają z innej nieruchomości, stanowiącej mienie Spółdzielni i przeznaczonej do takiego korzystania, są oni zobowiązani partycypować w pokrywaniu z własnego funduszu remontowego wydatków remontowych w nieruchomości z której korzystają. Zasady partycypacji określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. Ze środków funduszu remontowego mogą być finansowane wydatki w części odpowiadającej udziałowi zasobów mieszkaniowych w nieruchomościach wspólnych.
5. W przypadku, kiedy prace przeprowadzane w nieruchomości dotyczą wyłącznie lokali stanowiących zasoby mieszkaniowe, całość wydatków finansowana jest ze środków funduszu remontowego nieruchomości.
6. Z funduszu remontowego nie finansuje się wydatków, które zgodnie ze Statutem i regulaminami wewnętrznymi należą do obowiązków użytkowników lokali.
7. Zarząd Spółdzielni dysponuje środkami funduszu remontowego, w sposób zapewniający kontrolę celowości wydatkowania funduszu w wysokości niepowodującej powstania niedoboru ogólnej kwoty funduszu remontowego na koniec każdego roku.
8. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, która uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego danej nieruchomości. Odrębnie ewidencjonowane są wpływy i wydatki dotyczące remontów w nieruchomości wspólnej i wymiany legalizacyjnej wodomierzy.

9. Wydatki z funduszu remontowego nie stanowią kosztu uzyskania przychodów. Kosztem gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest natomiast odpis na fundusz remontowy.

III. FINANSOWANIE WYDATKÓW W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM LOKALI UŻYTKOWYCH ZLOKALIZOWANYCH W NIERUCHOMOŚCIACH MIESZKALNYCH

§ 7

1. Właściciele praw do lokali stanowiących zasoby niemieszkaniowe, zlokalizowanych w nieruchomościach mieszkalnych (lokale użytkowe), partycypują w pokrywaniu wydatków o których mowa w § 3, w wysokości wynikającej z udziału tych lokali w nieruchomości wspólnej.
2. Kwoty wydatków na remonty części wspólnych nieruchomości, ustalone zgodnie z ust.1 obciążają koszty eksploatacji lokali użytkowych, sposób sfinansowania wydatków jest następujący:
 - 1) w przypadku lokali użytkowych stanowiących wyłączną własność Spółdzielni, wydatki są finansowane ze środków finansowych Spółdzielni,
 - 2) w przypadku lokali użytkowych, do których przysługuje własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności innej osobie, wydatki finansowane są ze środków własnych właścicieli praw.
3. Wydatki, które z uwagi na charakter wykonanych prac powodujących ulepszenie środka trwałego, nie mogą być zaliczone do kosztów uzyskania przychodów:
 - 3) w przypadku lokali użytkowych stanowiących wyłączną własność Spółdzielni, powiększając wartość środków trwałych i są finansowane ze środków finansowych Spółdzielni,
 - 4) w przypadku lokali użytkowych, do których przysługuje własnościowe prawo do lokalu innej osobie, powiększając wartość lokali, a właściciel prawa zobowiązany jest do wpłaty uzupełniającej wkład budowlany związany z lokalem.
 - 5) w przypadku lokali użytkowych, do których przysługuje prawo własności do lokalu innej osobie, właściciel prawa zobowiązany jest do dokonania wpłaty na pokrycie wydatków w części wynikającej z udziału lokalu w nieruchomości wspólnej. Spółdzielnia refakturuje na takiego właściciela odpowiednią część poniesionych wydatków.
4. Wpłaty na pokrycie wydatków o których mowa w ust. 2 pkt 2 i ust. 3 pkt 4 i 5 mogą być wnoszone w miesięcznych ratach.

IV. PODEJMOWANIE PRZEDSIĘWZIĘĆ REMONTOWYCH I INWESTYCYJNYCH I FINANSOWANIE WYDATKÓW W ISTNIEJĄCYCH ZASOBACH W ZAKRESIE LOKALI UŻYTKOWYCH I GARAŻY W NIERUCHOMOŚCIACH NIEMIESZKALNYCH.

§ 8

1. Podstawą podejmowania prac remontowych i inwestycyjnych w nieruchomościach , w których posadowione są lokale użytkowe i garaże jest roczny lub wieloletni plan rzeczowo - finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Działania wynikające z konieczności wykonania prac remontowych eliminujących zagrożenie dla życia, zdrowia lub mienia mieszkańców albo z decyzji organów do tego uprawnionych, nie wymagają podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.

3. Właściciele praw do lokali stanowiących zasoby niemieszkaniaowe, zlokalizowanych w nieruchomościach niemieszkalnych (lokale użytkowe i garaże), partycypują w pokrywaniu wydatków na remonty w wysokości wynikającej z udziału tych lokali w nieruchomości wspólnej.
4. Kwoty wydatków na remonty części wspólnych nieruchomości, ustalone zgodnie z ust.3 obciążają koszty eksploatacji lokali użytkowych:
 - 1) w przypadku lokali użytkowych stanowiących wyłączną własność Spółdzielni, są finansowane ze środków finansowych Spółdzielni,
 - 2) w przypadku lokali użytkowych, do których przysługuje własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności innej osobie, finansowane są ze środków właścicieli praw.
5. Wydatki, które z uwagi na charakter wykonanych prac powodujących ulepszenie środka trwałego, nie mogą być zaliczone do kosztów uzyskania przychodów:
 - 1) w przypadku lokali użytkowych i garaży stanowiących wyłączną własność Spółdzielni, powiększają wartość środków trwałych i są finansowane ze środków finansowych Spółdzielni,
 - 2) w przypadku lokali użytkowych i garaży, do których przysługuje własnościowe prawo do lokalu innej osobie powiększają wartość lokali, a właściciel prawa zobowiązany jest do wpłaty uzupełniającej wkład budowlany związany z lokalem.
 - 3) w przypadku lokali użytkowych i garaży, do których przysługuje prawo własności do lokalu innej osobie, właściciel prawa zobowiązany jest do dokonania wpłaty na pokrycie wydatków w części wynikającej z udziału lokalu w nieruchomości wspólnej. Spółdzielnia refakturuje na takiego właściciela odpowiednią część poniesionych wydatków.
6. Wpłaty na pokrycie wydatków , o których mowa w ust. 4 pkt 2 i ust. 5 pkt 2 i 3 mogą być wnoszone w miesięcznych ratach.

V. PODEJMOWANIE ROBÓT INWESTYCYJNYCH FINANSOWANYCH ZE ŚRODKÓW SPÓŁDZIELNI W NIERUCHOMOŚCIACH MIESZKALNYCH

§ 9

1. Zarząd Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może podejmować działania polegające na budowie, na terenie nieruchomości mieszkalnych obiektów infrastruktury stanowiących wyłączną własność Spółdzielni, służących mieszkańcom nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, w szczególności:
 - 1) boisk sportowych,
 - 2) placów zabaw.Przed złożeniem projektu uchwały do Walnego Zgromadzenia, Zarząd zobowiązany jest do uzyskania pozytywnej opinii Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Źródłem finansowania budowy obiektów wymienionych w ust.1 jest nadwyżka bilansowa Spółdzielni lub wolne środki finansowe posiadane przez Spółdzielnię.
3. Wybudowany środek trwały służy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
4. Koszty bieżącego utrzymania i remontów tych obiektów obciążają koszty działalności wymienionej w ust. 3. Do nieodpłatnego korzystania z tych obiektów mają prawo członkowie Spółdzielni, pozostali mieszkańcy mogą korzystać z obiektów za odpłatnością.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 10

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednie przepisy stanowiące podstawę jego opracowania.
2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn” w Słupsku Uchwałą nr 63 / 2010 z dnia 28.10.2010 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc Regulamin zasad tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych SSM "Czyn" uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.12.2004 r. uchwałą nr 36 / 2004.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

mgr Andrzej Fijałkowski

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

mgr Zdzisław Tokarek