

REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W STALOWEJ WOLI

§1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez spółdzielnię na podstawie usm.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, poprzez uiszczanie opłaty na fundusz remontowy.
3. 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 zasobu.
4. Ewidencja księgową funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i zakładowym planem kont zatwierdzonym przez Zarząd spółdzielni.

§2

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

1. zasób mieszkaniowy - należy przez to rozumieć budynki, lokale części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury sfinansowane bezpośrednio z funduszu zasobów mieszkaniowych lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. remoncie - należy przez to rozumieć prace remontowo budowlane określone, jako remont w ustawie prawo budowlane.
3. nieruchomość podstawowa - należy przez to rozumieć nieruchomość obejmującą budynek lub więcej budynków wraz z gruntem przynależnym, w której może być ustanawiane prawo odrębnej własności lokali zgodnie z usm.
4. mienie wspólne - należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach, w szczególności nieruchomości zabudowane budowlami (drogi, place, parkingi, zatoki postojowe itp.), urządzeniami małej architektury i urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli wraz z gruntem przynależnym.
5. mienie ogólne - należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób, a służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi.

§3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar gospodarki zasobami mieszkaniowymi z podziałem na
 - fundusz remontowy nieruchomości podstawowych
 - fundusz remontowy na mienie wspólne
 - fundusz remontowy na mienie ogólne
 - fundusz remontowy pożyczkowy na dofinansowanie nieruchomości podstawowych
2. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały walnego zgromadzenia.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty całego zasobu mieszkaniowego

stanowiącego własność spółdzielni oraz zarządzanego w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na:

- spłatę odsetek od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych
 - pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych
 - w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali.
 - wykonanie robót budowlanych po klęskach żywiołowych
 - robót zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców
 - przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów kapitalnych lub modernizacji obiektów lub instalacji
 - remontów instalacji gazowych , wod - kan, centralnego ogrzewania , cww
 - spłatę kredytów termomodernizacyjnych
 - udzielanie pożyczek dla nieruchomości podstawowych wykonujących prace termomodernizacyjne lub inne pilne remonty
4. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni oraz napraw i remontów wewnątrz lokali użytkowanych na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego.

§4

1. Fundusz remontowy nieruchomości podstawowych tworzony jest z:
 - a) odpisów od m² powierzchni użytkowej lokali w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą
 - b) dofinansowania z funduszu remontowego na mienie ogólne;
 - c) dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku i wyrażenia zgody przez co najmniej 50% użytkowników lokali w nieruchomości podstawowej;
 - d) dofinansowany dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia;
 - e) innych źródeł,
2. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości podstawowych w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia, a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Jednakże dla jednej nieruchomości podstawowej obowiązuje taka sama stawka odpisu na 1m² powierzchni użytkowej lokali.
3. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości podstawowej stanowią jednocześnie oddzielną, obowiązującą w tej samej wysokości opłatę na fundusz remontowy.
4. Fundusz remontowy nieruchomości podstawowej przeznaczany jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 3 ust. 3 regulaminu, a dotyczących budynków i ich części oraz infrastruktury zaliczonych do nieruchomości podstawowej i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali, czyli stanowiące części wspólne nieruchomości.
5. W ramach odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości podstawowych Zarząd i Rada Nadzorczą określa stawki odpisów na fundusz remontowy dźwigów . Ze środków gromadzonych na tym funduszu mogą być finansowane wyłącznie prace związane z remontami wind mające na celu dostosowanie ich do obecnych standardów (dyrektywy unijne oraz normy krajowe).
6. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach podstawowych przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 7 , dopuszcza się okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla tej

nieruchomości podstawowej w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej zapewniającą szybsze nagromadzenie środków w tej nieruchomości .

§5

1. Fundusz remontowy mienia spółdzielni tworzony jest z:
 - a) odpisów od m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach podstawowych przypisanych do danego mienia wspólnego w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą
 - b) odpisów od m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach podstawowych spółdzielni w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
 - c) dofinansowany dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia;
 - d) innych źródeł.
2. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości stanowiących mienie wspólne w zależności od ich stanu technicznego, okresu eksploatacji, rodzaju zabudowy, wyposażenia, a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów.
3. Stawki odpisów na fundusz remontowy mienia spółdzielni stanowią koszt kalkulacyjny opłaty eksploatacyjnej na mienie wspólne i mienie ogólne spółdzielni.
4. Fundusz remontowy mienia spółdzielni przeznaczany jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 3 ust. 3 regulaminu, a dotyczących budowli i infrastruktury zaliczonych do mienia wspólnego i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali oraz mienia ogólnego spółdzielni tj. budynków, ich części, budowli i infrastruktury zaliczonych do mienia ogólnego i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali.

§6

1. Fundusze remontowe celowe, o których mowa w § 3 ust. 2 niniejszego regulaminu. tworzone są w celu zrealizowania określonych zadań remontowych w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy celowy z:
 - • odpisów w ciężar kosztów, jeżeli cel objęty remontem stanowi spółdzielczy zasób mieszkaniowy,
 - • wpłat użytkowników lokali bez względu na cel objęty remontem,
 - • dotacji celowych uzyskanych ze źródeł zewnętrznych np.: fundusze Unii Europejskiej itp. fundusze,
 - • dofinansowania z dochodów pochodzących z działalności gospodarczej spółdzielni.
3. 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.
4. Fundusze te rozliczane są po całkowitym zakończeniu ich realizacji.

§7

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję określoną w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 usm poza ewidencją księgową w podziale na poszczególne podstawowe nieruchomości;
2. Ewidencja wpływów określona w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 usm dla nieruchomości określonych w ust. 1 obejmuje naliczone i wpłacone opłaty na fundusz remontowy od użytkowników lokali w poszczególnych nieruchomościach, oraz obejmuje wpływy pochodzące z innych źródeł określonych w regulaminie.

3. Ewidencja wydatków określona w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 usm dla nieruchomości określonych w ust. 1 dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych na tych nieruchomościach..

§8

1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości podstawowych i mienia spółdzielni w podziale na poszczególne rodzaje funduszy remontowych ujmowanych następnie w planie rzeczowym remontów sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli. Terminy, częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych określone są w Prawie Budowlanym.
2. Plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszu remontowego określonego w § 3 ust. 1 niniejszego regulaminu z uwzględnieniem środków wynikających z ewidencji prowadzonej w oparciu o art. 4 ust. 4¹ pkt 2 usm, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
 - a) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków
 - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska
 - d) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków
 - e) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
4. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

§9

1. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, a w szczególności tych, o których mowa w §8 ust. 3 lit. a i b niniejszego regulaminu, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów z pominięciem drogi przetargowej. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni 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.
2. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza ustaloną kolejnością zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
3. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - realizację robót w kolejności wynikającej z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów,
 - bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych,
 - stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie,
 - stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe lokali,
4. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.

§10

Wykaz prac nie będących remontami określonymi w §2 pkt 2 stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu. Koszty tych prac obciążają bieżące koszty działalności eksploatacyjnej Spółdzielni. Kolejnymi załącznikami do regulaminu są:
załącznik nr 2 - Nieruchomości Podstawowe SBM
załącznik nr 3 - Mienie Wspólne Nieruchomości Podstawowych
załącznik nr 4 - zasady udzielania pożyczek z funduszu remontowego
załącznik nr 5 - zasady naliczania odpisów, ustalania kolejności oraz zasady finansowania remontów kapitalnych wind

§11

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z mocą od 01.01.2009 r. Z dniem tym traci moc Regulamin Funduszu Remontowego SBM uchwalony w dniu 11.03.2008r. Uchwałą nr.9/2008

Podstawa prawna:

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późn. zmianami.
2. Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. z późn. Zmianami. Statut Spółdzielni.
3. Statut Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Stalowej Woli

Załącznik nr 1

Do regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Stalowej Woli.

Nie zalicza się do obciążeń funduszu remontowego spółdzielni wydatków poniesionych na:

1. Okresowe przeglądy techniczne wynikające z przepisów prawa budowlanego,
2. Okresowe i bieżące przeglądy wynikające z warunków technicznych użytkowania, przepisów dozoru technicznego i względów bezpieczeństwa,
3. Okresową i bieżącą kontrolę budynków, budowli i urządzeń infrastruktury oraz przyjmowania zgłoszeń awarii i usterek od mieszkańców,
4. Bieżącą konserwację, regulację i naprawy wszystkich zamknięć w budynkach w pomieszczeniach ogólnego użytku, drzwiach zewnętrznych, bramach garażowych, wyjść na dach, kompletowanie i dorabianie kluczy, wymianę zawiasów, naprawę zamków i zamknięć drzwiowych oraz drabinek włazowych.
5. Kontrolę kompletności i stanu technicznego oraz wymiana sprzętu p. poż., oznakowań budynków, dróg wewnętrznych oraz elementów wyposażenia budynków,
6. Bieżącą kontrolę i naprawę instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, deszczowej i gazowej polegającej w szczególności na:
 - zabezpieczeniu miejsc awarii w tych instalacjach poprzez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualne założenie opasek zaciskowych,
 - przeczyszczaniu i udrożnieniu przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach, poziomach, przewodów wentylacyjnych i kominowych,
 - zabezpieczeniu niesprawnych urządzeń gazowych poprzez odcięcie od instalacji i zamknięcie dopływu gazu,
 - naprawie uszkodzonych elementów armatury przez wymianę głowic lub uszczelek w głównych pionach i poziomach,
 - uzupełnianiu izolacji cieplnej na przewodach co i cw na głównych pionach i poziomach oraz w lokalach,
 - sprawdzaniu i naprawie drożności oraz szczelności studzienek, wpustów deszczowych, rur spustowych,
 - wymianie i uzupełnieniu uszczelnienia w instalacji wod.-kan. w głównych pionach oraz poziomach.
7. Bieżącą kontrolę i naprawę instalacji elektrycznych w budynkach, na budynkach oraz znajdujących się w terenie polegającej w szczególności na:
 - wymianie żarówek w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków i terenu oraz sprawdzanie działania oświetlenia,
 - naprawie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach, parkingach wielostanowiskowych i innych pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz terenu,
 - naprawie i wymianie osprzętu oświetleniowego i urządzeń elektrycznych,
 - usuwaniu awarii występujących na instalacji elektrycznej, w tym w pionach WLZ w

- budynkach wraz z wymianą zabezpieczeń i wkładek topikowych,
 - kontroli działania i ewentualnej naprawie lub wymianie automatów oświetlenia na klatkach schodowych,
 - kontroli działania i ewentualnej naprawie automatów i instalacji sterującej otwieranie bram wjazdowych
 - kontroli i konserwacji instalacji odgromowej
 - inne naprawy o charakterze awaryjnym.
8. Drobne naprawy ogólnobudowlane polegające w szczególności na:
- naprawie elementów małej architektury i wyposażenia placów zabaw,
 - uzupełnianiu drobnych ubytków malarskich, odnawianiu powłok malarskich drobnych elementów budynków i budowli, zwłaszcza z zakresie ochrony przed korozją,
 - uzupełnianiu drobnych ubytków tynków do wysokości 3,0 m zewnętrznych elewacji oraz wewnętrznych w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - uzupełnianiu drobnych ubytków płytek chodnikowych, krawężników i innych elementów dróg, placów, zatok parkingowych i parkingów,
 - wykonywaniu drobnych prac spawalniczych w wyposażeniu budynków, budowli oraz urządzeń infrastruktury,
 - uzupełnianiu ubytków okładzin posadzkowych i posadzek w pomieszczeniach ogólnego użytku.
9. Inne drobne prace zlecone przez dział techniczny spółdzielni mających wpływ na utrzymanie w nie pogorszonym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości, a nie objęte planem rzeczowym funduszu remontowego.

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO REGULAMINU FUNDUSZU REMONTOWEGO
NIERUCHOMOŚCI PODSTAWOWE

LP	NIERUCHOMOŚĆ	LM	LU	RAZEM
1	DĄBKA 10	507,88		507,88
2	DĄBKA 10 A	1 869,29		1 869,29
3	JANA PAWŁA II 13	12 156,62	5 561,65	17 718,27
4	JANA PAWŁA II 14	5 884,28		5 884,28
6	KEN 6	3 783,80	23,00	3 806,80
7	KEN 8	2 920,74		2 920,74
8	KOPER 1	1 764,16		1 764,16
9	KOPER 2	2 212,88	256,40	2 469,28
10	KOPER 3	882,08		882,08
11	KOPER 5	1 076,71		1 076,71
12	OFIAR KATYNIA 31,33	4 019,69		4 019,69
13	OFIAR KATYNIA 35	1 373,63	229,61	1 603,24
14	PARKINGOWA 2	840,57	58,70	899,27
15	PONIATOWSKIEGO 17	3 001,03		3 001,03
16	PONIATOWSKIEGO 35A,35B	5 940,26		5 940,26
17	PONIATOWSKIEGO 68,68A	3 162,64	64,81	3 227,45
18	PONIATOWSKIEGO 70	3 191,32	12,52	3 203,84
19	PONIATOWSKIEGO 72	2 650,36		2 650,36
20	PONIATOWSKIEGO 74	2 069,72		2 069,72
21	PONIATOWSKIEGO 78,78A	2 366,95		2 366,95
22	PONIATOWSKIEGO 80	8 527,84	1 504,65	10 032,49
23	PONIATOWSKIEGO 82	1 911,96		1 911,96
24	PONIATOWSKIEGO 84	1 659,99		1 659,99
25	PONIATOWSKIEGO 86	3 234,45	19,12	3 253,57
27	PONIATOWSKIEGO 94	1 289,46		1 289,46
28	POPIEŁUSZKI 6	4 932,76	3 153,75	8 086,51
29	POPIEŁUSZKI 17A	3 436,40		3 436,40
30	STASZICA 2A	4 467,85	61,37	4 529,22
31	STASZICA 2B	2 905,52		2 905,52
32	STASZICA 2C	3 024,67		3 024,67
33	WAŃKOWICZA 69	1 534,45	298,70	1 833,15
34	WAŃKOWICZA 71	1 721,46		1 721,46
35	WOJSKA POLSKIEGO 2	2 952,52	19,10	2 971,62
36	LU KEN 2A			0,00
37	LU PONIATOWSKIEGO 88A		12,90	12,90
38	LU POPIEŁUSZKI 6A		9,41	9,41
39	LU STASZICA 2D		83,38	83,38
40	ZESPÓŁ GARAŻY HUTNIK			0,00
	RAZEM STAŁOWA WOLA	103 273,94	11 369,07	114 643,01
41	1000-LECIA 8 A	4 372,80		4 372,80
42	1000-LECIA 8 B	4 159,65		4 159,65
43	1000-LECIA 8 C	2 399,44		2 399,44
44	1000-LECIA 8 D	5 229,49	393,60	5 623,09
45	1000-LECIA 22,22A	4 364,11		4 364,11
46	WOJSKA POLSKIEGO 5	7 597,30	22,10	7 619,40
47	LU WOJSKA POLSKIEGO 5A		26,00	26,00
48	ZESPÓŁ GARAŻY NISKO			0,00
	RAZEM NISKO	28 122,79	441,70	28 564,49
	RAZEM NIERUCHOMOŚCI	131 396,73	11 810,77	143 207,50

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO REGULAMINU FUNDUSZU REMONTOWEGO

AO-1 **Udział nieruchomości w mieniu Spółdzielni**

Mienie Centrum

Nieruchomość	Powierzchnia do naliczeń FR (m ²)	%
Jana Pawła II 13	17 718,27	68,64
Popiełuszki 6	8 086,51	31,33
Popiełuszki 6a	9,41	0,03
Razem	25 814,19	100,00

Mienie os. Hutnik

Nieruchomość	Powierzchnia do naliczeń FR (m ²)	%
Dąbka 10	507,88	3,89
Dąbka 10A	1 869,29	14,35
Koper 1	1 764,16	13,55
Koper 2	2 469,28	18,96
Koper 3	882,08	6,77
Koper 5	1 076,71	8,27
Parkingowa 2	899,27	6,91
Wańkowicza 69	1 833,15	14,08
Wańkowicza 71	1 721,46	13,22
Razem	13 023,28	100,00

Mienie os. Skarpa II

Nieruchomość	Powierzchnia do naliczeń FR (m ²)	%
Poniatowskiego 68 i 68A	3 227,45	11,9
Poniatowskiego 70	3 203,84	11,81
Poniatowskiego 72	2 650,36	9,77
Poniatowskiego 74	2 069,72	7,63
Poniatowskiego 78 i 78A	2 366,95	8,73
Poniatowskiego 80	10 032,49	36,99
Poniatowskiego 82	1 911,96	7,05
Poniatowskiego 84	1 659,99	6,12
Razem	27 122,76	100,00

Mienie os. Skarpa III

Nieruchomość	Powierzchnia do naliczeń FR (m ²)	%
Poniatowskiego 86	3 253,57	71,41
Poniatowskiego 94	1 289,46	28,30
Lok. uż. k/Pon. 88	12,90	0,29
Razem	4 555,93	100,00

Mienie os. Staszica

Nieruchomość	Powierzchnia do naliczeń FR (m ²)	%
Staszica 2A	4 529,22	42,96
Staszica 2B	2 905,52	27,56
Staszica 2C	3 024,67	28,69
Staszica 2D	83,38	0,79
Razem	10 542,79	100,00

ANEKS NR 2/2022
z dnia 11.08.2022 r.

do „Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Stalowej Woli”.

Niniejszym wprowadza się następującą zmianę do w/w regulaminu:

Załącznik nr 4

do „Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Stalowej Woli”.
Zasady udzielania pożyczek z funduszu remontowego pożyczkowego.

1. Fundusz remontowy pożyczkowy – tworzony jest z powstałej nadwyżki przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i zasilany spłatami wcześniej udzielonych pożyczek w ramach funduszu pożyczkowego.

2. Warunki uzyskania pożyczki na remont:

- a) wniosek nieruchomości podpisany przez 50 % właścicieli,
- b) wielkość pożyczki nie może przekraczać 300 % wysokości rocznego odpisu na fundusz remontowy kredytowanej nieruchomości,
- c) spłata rozpoczyna się w roku następnym po zrealizowaniu zadania, a maksymalny czas zwrotu – do 4 lat,
- d) w przypadku kilku wniosków pierwszeństwo uzyskuje nieruchomość wykonująca roboty zapobiegające zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców, a w przypadku robót termomodernizacyjnych posiadająca gorszy bilans energetyczny – zwłaszcza gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku o w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku lub 0,30 GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody.

3. Pożyczka wewnętrzna podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku podziału Spółdzielni i odłączenia kredytowanej nieruchomości oraz w razie utworzenia wspólnoty mieszkaniowej.

4. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie pożyczki wewnętrznej powinna określać:

- wysokość pożyczki oraz wysokość ewentualnego oprocentowania,
- okres spłaty,
- przeznaczenie środków.

5. O przyznaniu pożyczki wewnętrznej Zarząd Spółdzielni zawiadamia użytkowników kredytowanej nieruchomości informując o wysokości, przeznaczeniu środków, sposobie i terminie zwrotu pożyczki.

Dotychczasowy załącznik nr 4 wprowadzony aneksem nr 1N/2019 z dnia 22.08.2019 r. (uchwała RN nr 12/19 z dnia 22.08.2019 r.) zostaje anulowany.

Załącznik nr 5

Do regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Stalowej Woli

Zasady naliczania odpisów na fundusz remontowy „dźwigów”:

1. Odpisów na fundusz remontowy „dźwigów” dokonuje się w budynkach i klatkach wyposażonych w urządzenia dźwigowe. Nie dokonuje się odpisów dla lokali na parterze, a dla lokali na pierwszym piętrze stosuje się stawki w wysokości 50% naliczenia.
2. Odpisów na fundusz remontowy dźwigów dokonuje się według powierzchni użytkowej lokali

Zasady ustalania kolejności remontu „dźwigów”:

Kolejność remontu wind zatwierdza na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza mając na uwadze;

1. Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowników urządzeń dźwigowych
2. Środki zgromadzone na funduszu remontowym danej nieruchomości
3. Obliczony wg poniższego wzoru stopień wyeksploatowania windy
 $SWW = \text{wiek windy} \times \text{ilość mieszkań w klatce} \times \text{współczynnik awaryjności}$
Współczynnik awaryjności zawiera się w przedziale 1,0 – 1,5 i jest określany przez służby techniczne SBM na podstawie awaryjności urządzenia w danym roku. Dane dotyczące kwalifikacji wind do remontu zamieszczane są w tabeli nr 1 i stanowią załącznik do planu remontu na dany rok.

Zasady finansowania remontów kapitalnych dźwigów:

1. Realizacja remontu kapitalnego odbywa się na pisemny wniosek podpisany przez większość właścicieli danej nieruchomości.
2. Źródłami finansowania remontów kapitalnych dźwigów są:
 - odpisy na fundusz remontowy nieruchomości podstawowej „dźwigi” - maksimum 50%
 - odpisy na fundusz remontowy nieruchomości podstawowej - minimum 50 %
 - pożyczki i dofinansowania z funduszu remontowego SBM
3. Dopuszcza się czasowy niedobór na funduszu remontowym „dźwigi”, przy czym saldo całości funduszu remontowego „dźwigi” nie powinno mieć wartości ujemnej
4. Fundusz remontowy „dźwigi” każdej nieruchomości winien zostać rozliczony na koniec programu lub w przypadku, gdy do nieruchomości będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali z późniejszymi zmianami.

**ZESTAWIENIE WIND W ZASOBACH SBM
WRAZ Z KWALIFIKACJĄ DO REMONTU**

Załącznik nr 5, tabela nr 1

Adres	klatka	Nr rejestracyjny	rok oddania do użytku	długość pracy w latach	ilość mieszkań	[5x6]	wsp. awarii	Wskaźnik SWW [7x8]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Poniatowskiego 80	1	312200613	1992					
	2	312200615						
	3	312200633						
	4	312200643						
	5	312200650						
	6	312200649						
	7	312200651						
	8	312200652						
Poniatowskiego 17	1	312200210	1985					
	2	312200211						
Poniatowskiego 70	1	312200576	1991					
Poniatowskiego 72	1	312200547	1990					
Poniatowskiego 86	1	312200432	1988					
Wojska Polskiego 2	1	312200209	1985					
Wojska Polskiego 2		312200208						
Popieluszki 6	1	312200577	1991					
	2	312200578						
	3	312200550						
	4	312200549						
Popieluszki 17A	2	312200440	1989					
	3	312200461						
	4	312200462						
Poniatowskiego 74	1	312200511	1990					
	2	312200512						
Poniatowskiego 35A	1	312200302	1986					
	2	312200305						
Poniatowskiego 35B	1	312200300	1986					
	2	312200301						
Al. Jana Pawła II 14	1	312200100	1984					
	2	312200099						
	3	312200170						
	4	312200171						
Staszica 2A	1	312200287	1986					
	2	312200289						
	3	312200288						
Staszica 2B	1	312200260	1986					
	2	312200261						
Staszica 2C	1	312200253	1985					
	2	312200254						
KEN 8	1	312200245	1985					
		312200244						
KEN 6	1	312200185	1984					
	2	312200186						
	3	312200217						
	4	312200166						
JANA PAWŁA II 13	1	312200721	1993					
	2	312200720						
	3	312200715						
	3	312200714						
	4	312200716						
	5	312200718						
	5	312200717						
	6	312200707						
	7	312200706						