

Regulamin funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Działdowie

Na podstawie § 94 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Działdowie, w związku z art.4 ust.4¹ i art. 6 ust.3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2013 poz. 1222 ze zm.) określa się zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

§ 1

1. Spółdzielnia tworzy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez spółdzielnię na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z podziałem na:
 - 1) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,
 - 2) fundusz remontowy lokali użytkowych,
 - 3) fundusz remontowy mienia spółdzielni, które nie wchodzi w skład poszczególnych nieruchomości.
2. Spółdzielnia może tworzyć również fundusze na inne cele remontowe niż określone w pkt.1 na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów prawa.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i jest realizowany poprzez uiszczanie comiesięcznych wpłat na fundusz remontowy.
4. Fundusz remontowy Spółdzielni przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac mających na celu utrzymanie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w należyтым stanie technicznym i estetycznym, do wykonania których Spółdzielnia jest zobowiązana na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
5. Wysokość stawek odpisów i wpłat na fundusz remontowy poszczególnych oznaczonych nieruchomości oraz fundusz remontowy mienia spółdzielni, uchwała Rada Nadzorcza.

§ 2

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów gospodarki remontowej, w tym między innymi:
 - a.) przygotowania dokumentacji niezbędnej do przeprowadzenia prac remontowo-budowlanych i organizacji przetargów związanych z wykonaniem prac remontowo-budowlanych w danej nieruchomości,
 - b.) prac remontowych, do których spółdzielnia jest zobowiązana w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym,
 - c.) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
 - d.) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
 - e.) pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem w należyтым stanie technicznym infrastruktury towarzyszącej zasobom mieszkaniowym obejmującym lokale mieszkalne zarówno spółdzielcze własnościowe, jak i należące do osób posiadających odrębną własność lub własnościowe prawo do lokalu, które nie są członkami Spółdzielni,

- f.) spłatę prowizji i odsetek od kredytów bankowych oraz kapitału.
2. W pierwszej kolejności fundusz remontowy winien być przeznaczony na konieczne remonty wynikające z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Urzędu Dozoru Technicznego, itp.
3. Z funduszu remontowego nie finansuje się remontów i napraw obciążających użytkowników lokali zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w innych regulaminach wewnętrznych spółdzielni.

§ 3

1. Fundusz remontowy poszczególnych oznaczonych nieruchomości wspólnych tworzony jest z :
 - a) odpisów liczonych od m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (np. garaży) znajdujących się w danej nieruchomości w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą,
 - b) wpłat właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni zgodnie z art.4 ust. 4 i art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i umową o przeniesienie własności lokalu,
 - c) comiesięcznych wpłat wnoszonych przez najemców w wysokości jak inni członkowie, właściciele,
 - d) odszkodowań wypłacanych przez firmy ubezpieczeniowe za szkody wyrządzone w oznaczonej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
 - e) dodatkowych wpłat użytkowników lokali, po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą wniosku większości użytkowników lokali oznaczonej nieruchomości,
 - f) nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - g) dofinansowania środkami instytucji samorządowych, rządowych i Unii Europejskiej,
 - h) innych źródeł.
2. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości może zostać wykorzystany w takiej wielkości, w jakiej został zgromadzony w danej nieruchomości i nie może być przeznaczony na inną nieruchomość.
3. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, wyposażenia, zaplanowanych remontów. Jednakże dla jednej oznaczonej nieruchomości obowiązuje ta sama stawka odpisu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
4. Niewykorzystany w danym roku fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości przechodzi na rok następny.

§ 4

1. Fundusz remontowy mienia spółdzielni tworzy się z :
 - a) odszkodowań wypłacanych przez firmy ubezpieczeniowe za szkody wyrządzone w mieniu wspólnym spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
 - b) comiesięcznych odpisów liczonych od m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (np. garaży) wnoszonych przez członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą,
 - c) nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia
 - d) środków z kredytu na remonty,
 - e) dofinansowania środkami instytucji samorządowych, rządowych i Unii Europejskiej,
2. Mienie wspólne stanowią nieruchomości wchodzące w skład mienia spółdzielni poza obrębem nieruchomości mieszkalnych, przeznaczone do wspólnego korzystania

w szczególności: drogi, chodniki, place, parkingi, place zabaw, ławki, urządzenia infrastruktury technicznej, punkty składowania odpadów, oświetlenie, monitoring i inne.

§ 5

1. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów o dużym koszcie ich wykonania w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty.
2. Plan remontów określający zakres finansowy zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. Środkami z funduszu remontowego dysponuje Zarząd.
4. W uzasadnionych przypadkach powstaniem zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi lub nieprzewidzianych zdarzeń losowych stanowiących zagrożenie utraty bądź zniszczenia mienia spółdzielni, Zarząd może zlecić roboty, dostawy lub usługi z pominięciem kolejności ujętej w rocznym planie remontów i trybie postępowania, określonego postanowieniami Regulaminu Przeprowadzania Przetargów.
5. Niedobór funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości może być pokrywany z pożyczki wewnętrznej w ramach funduszu lub z kredytu bankowego. Pożyczkę wewnętrzną stanowią środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym jednej nieruchomości przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego innej nieruchomości, w której konieczne jest wykonanie robót, a których wartość przekracza wielkość środków zgromadzonych na jej funduszu.

§ 6

Ewidencja funduszu remontowego poszczególnych oznaczonych nieruchomości:

1. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Stawki odpisów na fundusz remontowy poszczególnych oznaczonych nieruchomości stanowią koszt kalkulacyjny i ustala się oddzielną opłatę na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, wyników przeglądów rocznych i pięcioletnich oraz wyposażenia.
3. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
4. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.
5. Obciążenie funduszu remontowego odbywa się na podstawie wystawionych rachunków i faktur przez wykonawców prac remontowych, kosztów materiałów i robocizny własnej, oraz innych dokumentów potwierdzających wydatki o których mowa w § 2 niniejszego regulaminu.

§ 7

Ewidencja funduszu remontowego mienia spółdzielni:

1. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania prowadzona jest odrębnie.
2. Stawki odpisów na fundusz remontowy mienia spółdzielni stanowią koszt kalkulacyjny i ustala się oddzielną opłatę na fundusz remontowy mienia spółdzielni.
3. Środki zgromadzone na funduszu remontowym mienia spółdzielni nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
4. Nadwyżka środków na funduszu remontowym mienia przechodzi do wykorzystania w latach następnych.
5. Obciążenie funduszu remontowego odbywa się na podstawie wystawionych rachunków i faktur wykonawców prac remontowych, kosztów materiałów i robocizny własnej, oraz

innych dokumentów potwierdzających wydatki o których mowa w § 2 niniejszego regulaminu.

§ 8

1. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego uzupełniania funduszu remontowego wolnymi środkami funduszu zasobowego z rachunku obrotowego.
2. Decyzje w sprawach, o których mowa w pkt. 1 podejmuje Zarząd spółdzielni za zgodą Rady Nadzorczej, z jednoczesnym określeniem w uchwale Zarządu zasad i terminu refundacji zaangażowanych środków.

§ 9

Traci moc Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie z dnia 26 lutego 2013r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa
w Działdowie
RADA NADZORCZA SPÓLDZIELNI

Wasielowski
Jeleński