

REGULAMIN TWORZENIA I WYDATKÓW FUNDUSZU REMONTÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC” w JELENIEJ GÓRZE

Niniejszy Regulamin opracowano w oparciu o przepisy:

1. ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116 z póź. zm.),
2. ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2003r., Nr 207, poz. 2016 z póź. zm.),
3. ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. D.U. z2000r., Nr 80, poz. 903),
4. rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (D. U z 1999r. Nr 74, poz. 836 z póź. zm.),
5. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (D. U. z 2002r.,Nr 75, poz. 690 z póź. zm.),
6. Statut Spółdzielni.”

§ 1

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontów oraz ociepleń budynków, do ponoszenia, których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w niepogorszonym stanie technicznym.
2. Pod pojęciem remontu należy rozumieć wykonywanie 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 w stanie pierwotnym.”

§ 2

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na:

1. Fundusz remontowy przeznaczony na remonty i ocieplenia zasobów mieszkaniowych poszczególnych nieruchomości budynkowych zwany „Funduszem remontowym budynków mieszkalnych”,
2. Fundusz remontowy przeznaczony na remonty i ocieplenia zasobów stanowiących majątek Spółdzielni zwany „Funduszem remontowym mienia Spółdzielni”.

§ 3

1. Fundusz remontowy, o którym mowa w § 2 ust. 1 tworzy się:
 - 1) z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyodrębnionych nieruchomości budynkowych,
 - 2) z kwot potrąconych wykonawcom robót inwestycyjnych z tytułu wad i usterek,
 - 3) z wpłat kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek oraz z tytułu nieterminowego realizowania robót remontowych pobieranych od wykonawców tych robót,
 - 4) ze środków finansowych z tytułu udzielonych wewnętrznych pożyczek z funduszu remontowego mienia Spółdzielni, o których mowa w § 8,
 - 5) podziału nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,

- 6) z wpłat, dokonanych na podstawie uchwał uprawnionych statutowo organów Spółdzielni przez osoby nie będące członkami Spółdzielni a posiadające tytuły prawne do lokali, które stanowią równowartość dopłat jakie otrzymali członkowie z podziału pożytków z własnej działalności Spółdzielni.
 - 7) z dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej oraz innych źródeł.
2. Fundusz remontowy, o którym mowa w § 2 ust. 2 tworzy się:
 - 1) ze stanu środków funduszu remontowego pozostałego na dzień 01.01.2001r.,
 - 2) z podziału nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 3) ze środków finansowych stanowiących nadwyżkę pomiędzy kwotą uzyskaną z przetargu a kwota rozliczenia z poprzednim użytkownikiem lokalu z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu,
 - 4) z dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej oraz innych źródeł.
 3. Remonty wynajmowanych lokali użytkowych i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych finansowane są w sposób przyjęty w zasadach polityki rachunkowości Spółdzielni

§ 4

Obowiązek świadczenia w formie odpisu na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz najemców lokali użytkowych i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym w zależności od ustaleń przyjętych w zasadach polityki rachunkowości Spółdzielni.

§ 5

1. Odpisy i wpłaty na fundusz remontowy budynków mieszkalnych należy gromadzić według poszczególnych budynków.
2. Środki funduszu remontowego budynków mieszkalnych przeznacza się na:
 - a) finansowanie kosztów remontów wyodrębnionych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi,
 - b) zapłaty odszkodowań (regresów) z tytułu wyrządzonych szkód,
 - c) zwrot pożyczki wewnętrznej zaciągniętej z funduszu remontowego mienia Spółdzielni, o której mowa w § 8,
 - d) ocieplenie budynków.

§ 6

1. Wysokość odpisów na fundusz remontowy budynków mieszkalnych ustalana jest przez Zarząd i określana w planie gospodarczym Spółdzielni na dany rok, zatwierdzonym uchwałą przez Radę Nadzorczą. Dopuszczalne jest wprowadzenie zmiany wysokości odpisów w ciągu roku jedynie na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
2. Wysokość odpisów na fundusz remontowy budynków mieszkalnych, naliczana w ramach opłat za używanie lokali, powinna uwzględniać:
 - a) ustaloną zgodnie z § 12 wielkość faktycznych potrzeb w zakresie napraw głównych i bieżących w okresie, dla którego ustalone będą odpisy,
 - b) stan środków na początku roku.
3. Wielkość odpisów na fundusz remontowy budynków mieszkalnych może być przez Radę Nadzorczą różnicowana w zależności od potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości budynkowych.
4. Odpis na fundusz remontowy budynków mieszkalnych nalicza się według powierzchni użytkowej lokalu, garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

określonej w uchwale Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, bez pomieszczeń przynależnych tj. piwnic i pomieszczeń gospodarczych.

§ 7

1. Ze środków funduszu remontowego mienia Spółdzielni nie finansuje się remontów nieruchomości wspólnych budynków (w rozumieniu ustawy o własności lokali).
2. Środki funduszu remontowego mienia Spółdzielni przeznacza się na:
 - a) finansowanie kosztów remontów tej części majątku Spółdzielni, która nie jest objęta funduszem remontowym budynków mieszkalnych, w tym w szczególności na remonty budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem wyodrębnionych nieruchomości budynkowych i osiedla Spółdzielni,
 - b) udzielenie pożyczek na fundusz remontowy nieruchomości budynkowych.

§ 8

1. Pożyczka wewnętrzna ze środków funduszu remontowego mienia Spółdzielni może być udzielona na finansowanie lub dofinansowanie zadań remontowych, których wykonanie jest konieczne a wartość ich przekracza wielkość zgromadzonych środków na funduszu remontowym budynków mieszkalnych.
2. Wysokość pożyczki wewnętrznej, okres spłaty oraz wysokość oprocentowania określa Rada Nadzorcza na uzasadniony pisemny wniosek Zarządu.

§ 9

Spółdzielnia posiada jeden rachunek bankowy środków na remonty, na którym gromadzi środki finansowe funduszu remontowego budynków mieszkalnych i funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

§ 10

Odpisy i wpłaty na fundusz remontowy budynków mieszkalnych należy ewidencjonować analitycznie z podziałem na poszczególne budynki.

§ 11

Środkami funduszu remontowego dysponuje Zarząd zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem robót remontowych na dany rok kalendarzowy.

§ 12

1. Plan robót remontowych na poszczególne nieruchomości budynkowe i nieruchomości mienia Spółdzielni sporządza Zarząd na podstawie przeprowadzonych kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) stanu technicznego i estetycznego zasobów Spółdzielni.
2. Dane zawarte w protokołach z przeglądów stanowią podstawę do sporządzenia zestawień robót z podziałem na:
 - a) naprawy główne,
 - b) naprawy bieżące,
 - c) konserwację.

§ 13

1. Naprawa główna- remont polegający na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku.
2. Naprawa bieżąca - okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym.
3. Konserwacja - wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.

Zestawienia napraw bieżących i głównych stanowią postawę do sporządzenia planu robót remontowych, natomiast zestawienia robót konserwacyjnych i przeglądów technicznych należy uwzględnić w planie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych z podziałem na poszczególne nieruchomości(budynki).

§ 14

Z funduszy remontowych nie finansuje się remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w Statucie i regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 15

Sposób ewidencji księgowej funduszu remontowego budynków mieszkalnych oraz funduszu remontowego mienia Spółdzielni określa zakładowy plan kont Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze.”

§ 16

1. Za prawidłową kwalifikację remontów odpowiada Kierownik Administracji Budynków Mieszkalnych, natomiast za ich ewidencję księgową Główny Specjalista ds. Finansowo-Ekonomicznych.
2. Nadzór nad realizacją zadań wymienionych w ust. 1 pełnią według kompetencji:
 - a) Prezes Zarządu,
 - b) Zastępca Prezesa-Główny Księgowy.

§ 17

„Regulamin tworzenia i wydatków funduszu remontów Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze” został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu **26 września 2013 roku Uchwałą Nr 16/IX/2013** i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej