

REGULAMIN

TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GÓRNIK” W NOWEJ RUDZIE

Regulamin określa zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK” w Nowej Rudzie.

§ 1

1. Podstawę tworzenia funduszu remontowego i wykorzystania jego środków stanowi:
 - Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2003r, Nr 119, poz. 1116 z póź. zm.)
 - Ustawa z dnia 16 września 1982r Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r, Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
 - Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (Dz.U. z 2000r, Nr 80 poz.903 oraz z 2004r, Nr 141 poz.1492)
 - Ustawa z dnia 07 lipca 1994r prawo budowlane (Dz.U. z 2003r, Nr 207, poz.216, z późniejszymi zmianami)
 - Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK” w Nowej Rudzie
2. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie Spółdzielni oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy:
 - członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali,
 - członków posiadających odrębną własność lokalu,
 - właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,
 - osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, a nie będących członkami Spółdzielni,
 - osób zajmujących lokale mieszkalne stanowiące mienie Spółdzielni bez tytułu prawnego,
 - osób zajmujących lokale mieszkalne na zasadach najmu.
4. Jednostką naliczeniową odpisów i wpłat na fundusz remontowy jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
5. 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 należyтым stanie estetycznym zasobu.
6. 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 Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni i ustawie o ochronie praw lokatora.

§ 2

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w podziale na :
 - fundusz remontowy mienia Spółdzielni,
 - fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,



2. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni przeznaczony jest na finansowanie remontów tej części majątku Spółdzielni, która nie wchodzi w skład oznaczonych nieruchomości budynkowych:
 - remonty chodników, jezdni, ciągów pieszo-jezdnych i parkingów,
 - remonty urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związanych z funkcjonowaniem osiedla,
 - remonty i konserwacja urządzeń na placach zabaw,
 - remonty, konserwacja i utrzymanie nieruchomości niezabudowanych, terenów zielonych oraz małej architektury osiedlowej,
3. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości przeznaczony jest na remonty elementów wspólnych nieruchomości.
4. Fundusz remontowy celowy może być tworzony w celu zrealizowania określonych zadań remontowych w oparciu o Uchwałę Walnego Zgromadzenia.

§ 3

1. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni tworzy się w szczególności:
 - z nadwyżki bilansowej uzyskanej przez Spółdzielnię z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie,
 - z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi od m² powierzchni użytkowej lokali w wysokości ustalonej w rocznym planie finansowo- gospodarczym Spółdzielni,
 - z kwot z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki lub za zwłokę w ich usuwaniu, a uzyskanych od wykonawców robót remontowych finansowanych z funduszu remontowego mienia Spółdzielni,
 - z oprocentowania środków funduszu remontowego zgromadzonych na lokatach bankowych,
 - z kwot otrzymanych z firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego mienia Spółdzielni,
 - z dotacji, subwencji, dofinansowania oraz darowizn przeznaczonych na remonty mienia Spółdzielni.
2. Nie wykorzystane środki funduszu remontowego mienia Spółdzielni z roku bieżącego przechodzą na rok następny.

§ 4

1. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości tworzy się:
 - z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi od m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości ustalonej w rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni,
 - z części nadwyżki bilansowej uzyskanej przez Spółdzielnię z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia. Kluczem podziału jest m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych członków Spółdzielni wg stanu na dzień 01 stycznia danego roku,

- z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki z funduszu remontowego tej nieruchomości,
 - z kwot z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki lub za zwłokę w ich usuwaniu a uzyskanych od wykonawców robót remontowych, finansowanych z funduszu remontowego danej nieruchomości.
 - z wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Nie wykorzystane środki funduszu remontowego danej nieruchomości z roku bieżącego, przechodzą na fundusz remontowy tej nieruchomości na następny rok.
 3. Środków z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości nie można przeznaczyć na remonty mienia Spółdzielni.

§ 5

1. Fundusz remontowy celowy Spółdzielnia może tworzyć 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,
 - dofinansowania z dochodów pochodzących z działalności gospodarczej Spółdzielni, zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.
2. Fundusz remontowy celowy może być tworzony na zadanie realizowane w krótkim okresie (do jednego roku) jak też na zadania realizowane w długim okresie, ale będące jednym celem.
3. Fundusz remontowy celowy rozliczany jest po całkowitym zakończeniu realizacji zadań na jakie został utworzony.

§ 6

1. Gospodarowanie funduszami remontowymi prowadzi się w skali całych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, a ewidencję naliczeń i wydatków na remonty w rozbięciu na poszczególne nieruchomości.
2. Stawka odpisu na fundusz remontowy mienia Spółdzielni i fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości jest jednakowa dla całej Spółdzielni z zastrzeżeniem jak w ust.4.
3. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy stanowią jednocześnie oddzielną, obowiązującą w tej samej wysokości opłatę eksploatacyjną – fundusz remontowy.
4. Dopuszcza się zróżnicowanie w wysokości stawki funduszu remontowego dla członków i nie członków Spółdzielni o wysokość uzależnioną od pożytków uzyskanych przez Spółdzielnię na pozostałej działalności, a w szczególności z nadwyżki bilansowej przeniesionej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia WZCz
5. Wysokość stawek odpisów naliczanych na fundusz remontowy powinna zabezpieczać finansowanie robót zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą w planie rzeczowo-finansowym na dany rok.
6. W opłatach eksploatacyjnych figurują dwie stawki odpisów pod nazwami jak w §2 ust.1.



§ 7

1. Zarząd Spółdzielni opracowuje projekty planów remontów:
 - indywidualnie dla każdej wyodrębnionej nieruchomości,
 - ogółem dla nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Planowany koszt całkowity remontów na dany rok nie może przekroczyć ilości środków finansowych jakimi Spółdzielnia dysponuje, a które określone są w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni na dany rok, za wyjątkiem uzgodnionych z wykonawcami realizacji robót o większym zakresie w danym roku, których finansowanie nastąpi w kolejnych latach.
3. Zarząd Spółdzielni opracowuje roczne plany remontów. Projekty te przedstawiane są do akceptacji Radzie Nadzorczej i stanowią integralną część planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni..
4. Zarząd Spółdzielni opracowuje a Rada Nadzorcza zatwierdza wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego czasie gromadzenia środków na prace remontowe z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości w latach poprzednich.
5. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów. 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 remontowego na bieżący rok.
6. W innych, uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza ustaloną kolejnością, Zarząd zobowiązany jest wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę planu remontów na bieżący rok.
7. 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 prac remontowych,
 - stosowanie materiałów, wyrobów i technologii dopuszczonych do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie,
 - stosowania rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe lokali.
8. prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje członek Zarządu ds. technicznych. Rozliczenia finansowe i rzeczowe remontów finansowane z funduszu remontowego podlegają kontroli Rady Nadzorczej.
9. Jeżeli w danej nieruchomości zachodzi konieczność przeprowadzenia remontu, którego koszty nie znajdują pokrycia w stanie funduszu remontowego tej nieruchomości, wówczas na ten cel mogą być przeznaczone przejściowo środki funduszu z innej nieruchomości, w której nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia remontu. Uzupelnienie funduszu remontowego nieruchomości, w której przeprowadzono remont powinno nastąpić w okresie 7 lat. Jeżeli wpływy środków na fundusz remontowy w okresie 7 lat nie zapewnią środków na sfinansowanie planowanego remontu, wówczas warunkiem zatwierdzenia takiego zakresu robót jest uchwalenie wyższych stawek wysokości odpisu na fundusz remontowy tej

nieruchomości. W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwe jest korzystanie ze środków funduszu remontowego mienia Spółdzielni, pod warunkiem zachowania równowagi finansowej w okresie 7 lat.

10. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni decyzją Rady Nadzorczej Spółdzielni może być przeznaczony na dofinansowanie remontów budynków, po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych.
11. Zakres rzeczowy planowanych remontów ustalany jest w oparciu o:
 - wpisy w książkach obiektów budowlanych,
 - dokonane przeglądy stanu technicznego zasobów,
 - decyzje urzędów: Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Dozoru Technicznego itp.
 - ustalenia, przyjętych do realizacji w Spółdzielni, programów i planów wieloletnich,
 - przyjęte do realizacji przez Radę Nadzorczą i Zarząd wnioski z Walnego Zgromadzenia,
 - niewykonane a planowane prace z lat ubiegłych,
 - przewidywane środki finansowe.
12. Projekt planu rzeczowo-finansowego remontów na rok następny, określający zakres rzeczowy prac remontowych i źródła finansowania, zaopiniowany przez Komisję GZM, wraz z wnioskiem o ustalenie wysokości odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości i mienia Spółdzielni Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia w formie uchwały.

§8

1. Konserwacje dźwigów wykonywane są w oparciu o roczne plany rzeczowo-finansowe, sporządzane na podstawie planów wieloletnich oraz przy uwzględnieniu zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego, a także służb technicznych wykonujących prace konserwacyjne dźwigów.
2. Koszty konserwacji dźwigów w danej nieruchomości obciążają koszty tej nieruchomości.
3. Wysokość opłat wnoszonych na konserwację dźwigów ustala corocznie Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
4. W przypadku niedoboru środków finansowych na w/w funduszu, na sfinansowanie konserwacji dźwigów ustalonych na dany rok lub uszkodzonych w wyniku awarii, fundusz ten zasila się środkami funduszu remontowego mienia Spółdzielni do czasu uzupełnienia funduszu poprzez podwyższenie stawek wnoszonych na ten fundusz przez osoby zamieszkałe w budynkach wyposażonych w dźwigi.

§ 9

1. Rozliczenie przychodów i kosztów związanych z funduszem remontowym poszczególnych nieruchomości oraz mienia Spółdzielni, przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Nadwyżki lub niedobory powstałe w wyniku rozliczenia naliczonych opłat oraz poniesionych kosztów, w części dotyczących remontów finansowanych z funduszu remontowego mienia Spółdzielni i funduszu poszczególnych nieruchomości, odnoszona jest na dobro lub w ciężar kosztów tej działalności w kolejnym okresie rozliczeniowym.



3. Zrównoważenie wpływów i wydatków funduszu remontowego dla każdej nieruchomości ma nastąpić w skali 7 lat - po raz pierwszy na dzień 31-12-2013r za okres od 31-07-2007r
4. Koszty remontów lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni, a mieszczących się w nieruchomości obciążają koszty lokali użytkowych, w wysokości odpowiadającej udziałowi tych lokali w nieruchomości.
5. W przypadku nie zbilansowania w okresie 7 lat wpływów i wydatków funduszu remontowego danej nieruchomości wprowadza się dodatkowy odpis na fundusz remontowy, który zbilansuje wydatki przekraczające wpływy w ciągu jednego roku.
6. Rozliczyć nadwyżkę bilansową przeznaczoną uchwałą Walnego Zgromadzenia , począwszy od 31-07-2007r na członków Spółdzielni poszczególnych nieruchomości.

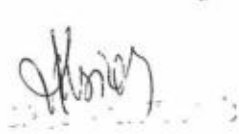
§ 10

Prawa i obowiązki w zakresie tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego dotyczą w jednakowym zakresie: członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali a także najemców lokali.

§ 11

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01-02-2013r.

Rada Nadzorcza
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„GÓRNIK”
57-402 NOWA RUDA



PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK”
mgr inż. Jacek Dolgan