

Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sępólnie Krajeńskim

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 46 ust 1 pkt 12 oraz 129 statutu uchwala Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego następującej treści:

§ 1

1. Stosownie do przepisu art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie § 129 statutu spółdzielni, spółdzielnia tworzy fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia prowadzi dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego nieruchomości.
3. O wysokości środków funduszu określonego w ust. 1 w danym roku rozstrzyga Plan Gospodarczy uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 2

Ilekoć w regulaminie jest mowa o:

1. zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, lokale, części wspólne nieruchomości mieszkalnych, budowle i urządzenia infrastruktury określone w piśmie Ministerstwa Finansów z grudnia 2006 roku jako zasób mieszkaniowy.
2. nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomość obejmującą budynek lub budynki mieszkalne z garażami wbudowanymi wraz z gruntem przynależnym, w której może być ustanowione prawo odrębnej własności lokali zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. remoncie – należy przez to rozumieć prace remontowo – budowlane.
4. wpływach – rozumie się wartość naliczonego w ciężar kosztów danej nieruchomości odpisu na fundusz remontowy oraz inne źródła określone w § 3 ust.1.
5. wydatkach – dotyczy to faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych nieruchomości oraz mienia wspólnego.

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z:
 - odpisów na fundusz remontowy
 - nadwyżki bilansowej,
 - innych źródeł.
2. Fundusz remontowy, przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych i modernizacyjnych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w należyтым stanie estetycznym zasobu oraz na spłatę odsetek i prowizji od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych.
3. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.
4. Ze środków funduszu remontowego nie finansuje się remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych. Nakłady na remonty przedmiotowych środków obciążają koszty danej działalności.
5. Funduszu remontowego nie obciąża się kosztami prac remontowych pokrytych z:
 - odszkodowań wypłacanych przez towarzystwa ubezpieczeniowe,
 - premii modernizacyjnych i remontowych,



- dotacji i z innych źródeł
do wysokości pozyskanych środków.
6. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 4

1. Odpisy na fundusz remontowy obciążające koszty nieruchomości naliczane są od m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w odniesieniu do remontów budynków.
2. Fundusz remontowy tworzony jest z odpisów w wysokości ustalonej w uchwalanym rocznym Planie Gospodarczym Spółdzielni. Zatwierdzona przez Radę Nadzorczą wysokość odpisów na fundusz remontowy stanowi podstawę do ukształtowania stawki opłaty eksploatacyjnej w pozycji - fundusz remontowy.
3. Fundusz remontowy obciążający koszty nieruchomości przeznaczony jest na pokrycie wydatków określonych w § 3 ust 2 regulaminu w części dotyczącej budynków mieszkalnych oraz infrastruktury zaliczonej do nieruchomości.
4. Wysokość stawki odpisów na fundusz remontowy powinna uwzględniać:
 - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów w poszczególnych nieruchomościach oraz mienia wspólnego, w okresie dla którego ustalone będą stawki odpisów,
 - 2) stan funduszu remontowego na początku roku,
 - 3) dopłatę z nadwyżki bilansowej zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 5

Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują udziały w spółdzielczym własnościowym prawie do lokali, poprzez uiszczanie opłaty eksploatacyjnej w pozycji – fundusz remontowy ustalonej zgodnie z uchwałami odpowiednich organów statutowych Spółdzielni.

§ 6

1. Fundusze remontowe celowe, o których mowa w § 3 ust. 6 niniejszego regulaminu tworzone są w celu zrealizowania określonych zadań remontowych w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz celowy z:
 - a) odpisów w ciężar kosztów naliczanych od :
 - m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w odniesieniu do remontów budynków,
 - ilości osób zamieszkałych w budynkach mieszkalnych,
 - ilości zamontowanych w lokalach mieszkalnych wodomierzy,
 - b) dofinansowania z nadwyżki bilansowej netto zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - c) innych źródeł.
3. Fundusze remontowe celowe mogą być tworzone na zadania realizowane w okresie do jednego roku, jak też na zadania realizowane w dłuższym okresie czasu.
4. Fundusze celowe rozliczane są po rzeczowym zakończeniu ich realizacji.
5. Sposób rozliczenia funduszu celowego przedstawia się następująco:
 - należy określić łączny wydatek Spółdzielni poprzez zsumowanie wszystkich wydatków zaewidencjonowanych we wszystkich nieruchomościach, uczestniczących w realizacji programu celowego,
 - należy podsumować łączne wpływy poprzez zsumowanie :

1. całości zaewidencjonowanych wpływów – w wysokości odpisów, we wszystkich nieruchomościach uczestniczących w programie,
 2. wszystkich dodatkowych przychodów finansowych przeznaczonych na celowy fundusz remontowy,
 3. część nadwyżek bilansowych przeznaczonych na celowy fundusz remontowy zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
- należy określić wynik zestawienia łącznych wpływów z łącznymi wydatkami – na koniec każdego roku.

§ 7

1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości ujmowanych w planie rzeczowym remontów sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu :
 - eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków,
 - zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
2. Plan remontów określający zakres rzeczowy zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Zarządu zgodnie z uchwalonym Planem Gospodarczym.

§ 8

1. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, a w szczególności tych, o których mowa w § 7 ust. 1 niniejszego Regulaminu, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów z pominięciem drogi przetargowej.
2. 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.
3. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.

§ 9

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2019 r.
2. Traci moc Regulamin funduszu remontowego z dnia 16.11.2004 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Sępólnie Krajeńskim**
Irena Goldszewicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM**

Roman Starzowski

RADCA

Przemysław Szukała

