

Regulamin tworzenia i gospodarowania Funduszem Remontowym w SM „Osowska”

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
3. Statut Spółdzielni,

II. Postanowienia ogólne

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów budynkowych, w celu zabezpieczenia środków finansowych dla zapewnienia prawidłowego gospodarowania zasobami budynkowymi, utrzymanie ich w stanie technicznym, co najmniej nie pogorszonym oraz niezbędnej modernizacji tych zasobów.
2. Ewidencja środków na rzecz funduszu remontowego uzyskanych z danej nieruchomości i wydatkowanych na jego potrzeby, prowadzona jest oddzielnie dla każdej nieruchomości i budynku, niezależnie od ewidencji prowadzonej dla całej Spółdzielni. W przypadku, gdy wartość prac remontowych w danej nieruchomości przekracza stan zaewidencjonowanych środków, niedobór stanowi pożyczkę wewnętrzną nieoprocentowaną. Z chwilą wyodrębnienia wszystkich lokali w danej nieruchomości / budynku, saldo funduszu remontowego podlega rozliczeniu.
3. W ramach Funduszu Remontowego finansowane są też konieczne prace remontowe w majątku wspólnym Spółdzielni. Koszty tych remontów obciążają Fundusz Remontowy poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do ich udziału w powierzchni wszystkich zasobów spółdzielni.
4. Na wpływy w ramach każdej nieruchomości składają się:
 - a. odpisy z poszczególnych lokali,
 - b. nadwyżki w przychodach nad rzeczywistymi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, za rok poprzedni, proporcjonalnie do udziału danej nieruchomości,
 - c. środki Funduszu Remontowego niewykorzystane w latach poprzednich,
 - d. kwoty otrzymane od ubezpieczycieli za szkody, których koszt likwidacji stanowi wydatek z Funduszu Remontowego,
 - e. kwot z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki lub zwłokę w ich usuwaniu, uzyskanych od wykonawców robót remontowych lub modernizacyjnych,
 - f. odpisów netto od dochodów od lokali w najmie, stanowiących majątek Spółdzielni, proporcjonalnie do udziału danej nieruchomości,
 - g. przedawnione wkłady mieszkaniowe i budowlane, pozostałe do wypłaty na rzecz osób uprawnionych, po opróżnieniu lokali.
 - h. dochody netto ze sprzedaży mieszkań .
 - i. dochody z innych źródeł na wniosek Zarządu zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
5. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane wg stawek w zł/m² określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości i obiektów, w zależności od ich stanu technicznego i wyposażenia.
6. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę sposób wykorzystania lokalu.
7. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (wymianę instalacji, remont dźwigów itp.).
8. Odpisy na lokale rozliczane są proporcjonalnie do pow. użytkowej w ramach danego obiektu. Naliczenia

odpisu na fundusz remontowy dla lokalu ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w danym budynku.

9. Nie wykorzystane w danym roku środki finansowe Funduszu Remontowego, przechodzą w ramach tego funduszu na rok następny.
10. Środki finansowane z Funduszu Remontowego mogą być przeznaczone na:
 - a. finansowanie kosztów prac remontowych w zasobach budynkowych,
 - b. remonty zasobów budynkowych zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - c. remonty zasobów budynkowych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - d. pokrycie likwidacji szkód w zasobach budynkowych,
 - e. spłaty kredytów zaciągniętych na sfinansowanie remontów lub modernizacji - o ile nie są odrębną pozycją opłat za użytkowanie lokali,
 - f. finansowanie kosztów prac modernizacyjnych w zasobach budynkowych - jeżeli modernizacja wynika:
 - ze zmiany obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych, norm, standardów,
 - w trakcie prac remontowych nie ma możliwości wykorzystania dotychczasowych materiałów i technologii, i należy zastosować nowe,
 - g. modernizacje infrastruktury nieruchomości we władaniu Spółdzielni (np. wymiana kabli zasilających, przyłączy wodociągowych itp).
11. Działania techniczne polegające na ulepszeniu budynków z zastrzeżeniem regulacji zawartych w pkt. 10 Regulaminu (np. modernizacja) nie są finansowane z odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
12. Z Funduszu Remontowego nie finansuje się remontów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami, umowami lub regulaminami obciążają użytkowników mieszkań lub lokali o innym przeznaczeniu.
13. Decyzje o wydatkowaniu kwot z Funduszu Remontowego podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie planu uchwalonego przez Radę Nadzorczą na zasadach określonych w Regulaminie organizowania przetargów na roboty budowlane, remonty, konserwacje oraz inne usługi na rzecz SM Osowska. Zarząd Spółdzielni podejmuje samodzielnie decyzje o wydatkowaniu kwot z Funduszu Remontowego w przypadkach wskazanych w pkt 10b, 10c, 10d. W takim przypadku Rada Nadzorcza koryguje plan i Fundusz Remontowy na dany rok oraz ustala sposób finansowania powstałego niedoboru.
14. Kredyt bankowy może być przeznaczony tylko na sfinansowanie celowe wymienionych remontów lub modernizacji. Zasady i wysokość zaciągania kredytów bankowych określa Statut Spółdzielni
15. Za zaciągnięty kredyt bankowy odpowiada Spółdzielnia, z tym iż spłata kredytu wraz z odsetkami obciąża nieruchomość, na rzecz której kredyt został zaciągnięty. Rozliczenia kredytu powinno być dokonane na lokal i przedstawione członkom/użytkownikom lokali.

III. Postanowienia końcowe

16. Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Nr **8** Rady Nadzorczej z dnia **04.02.2014** i obowiązuje od dnia uchwalenia, wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr **19** Rady Nadzorczej z dnia **12.02.2015** (obowiązującą od dnia uchwalenia)
17. Traci moc Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w SM „Osowska” zatwierdzony uchwałą Nr 150 Rady Nadzorczej z dnia 03.12.2009 r.