

REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POMOC” W KRAŚNIKU

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Spółdzielnia mieszkaniowa „Pomoc” w Kraśniku zwana dalej „spółdzielnią”, tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni.
2. Celem funduszu remontowego jest finansowanie prac remontowych w zasobach spółdzielni.
3. Regulamin określa zasady gospodarowania funduszem remontowym zaliczanych do obowiązków spółdzielni.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych oraz osób zajmujących lokale mieszkalne spółdzielni bez tytułu prawnego.
5. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a) remoncie – należy rozumieć wszelkie prace mające na celu przywrócenie stanu technicznego budynku oraz jego wartości użytkowej,
 - b) nieruchomości – należy przez to rozumieć wydzieloną na podstawie uchwały zarządu spółdzielni nieruchomość gruntową zabudowaną budynkami i innymi budowlami.

II. ZASADY TWORZENIA FUNDUSZU REMONTOWEGO

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na:
 - a) fundusz remontowy nieruchomości, składający się z funduszy remontowych poszczególnych budynków,
 - b) fundusz remontowy mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali.
2. Odpisy na fundusz remontowy zasilają fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości oraz fundusz remontowy mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą. Wysokość odpisu ustalana jest odrębnie dla każdego budynku.
3. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:
 - odpisów od lokali użytkowanych przez członków spółdzielni i właścicieli nie będących członkami spółdzielni i osoby niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą na podstawie planu gospodarczo-finansowego,
 - wpływów z dobrowolnych świadczeń innych podmiotów,
 - odszkodowań uzyskanych od ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowi wydatki funduszu remontowego tej nieruchomości,
 - kwot uzyskanych od dostawców z tytułu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze robót oraz kar umownych za zwłokę w usuwaniu tych wad,
 - innych źródeł.
4. Fundusz remontowy nieruchomości może być dofinansowany:
 - na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z funduszu remontowego spółdzielni,

- na podstawie uchwały organu uprawnionego z nadwyżki przychodów nad kosztami pozostałej działalności spółdzielni, innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
5. Fundusz remontowy mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali tworzony jest z:
 - odpisów od lokali użytkowanych przez członków spółdzielni i właścicieli nie będących członkami spółdzielni i osoby niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą na podstawie planu gospodarczo-finansowego,
 - wpłat z tytułu przekształceń lokali z lokatorskiego na własnościowe prawo do lokali,
 - dotacji przedmiotowych,
 - kredytów bankowych i pożyczek,
 - nadwyżki ze zbycia lokali wolnych w sensie prawnym będących w posiadaniu spółdzielni,
 6. Fundusz remontowy spółdzielni może być dofinansowany:
 - na podstawie uchwały Rady Nadzorczej środkami pochodzącymi z wpłat z tytułu przekształceń lokali z lokatorskiego na własnościowe prawo do lokali wniesionymi przed dniem 23.04.2001 r.
 - na podstawie uprawnionego organu z nadwyżki przychodów nad kosztami pozostałej działalności spółdzielni, innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
 - środkami pochodzącymi ze źródeł zewnętrznych, w tym w szczególności środków Unii Europejskiej, budżetu państwa lub samorządu.
 7. Środki uzyskane z dofinansowania pochodzącego ze źródeł zewnętrznych, w tym środki Unii Europejskiej stanowią wpływy funduszu remontowego nieruchomości, których remont realizowany jest w ramach projektu z udziałem dofinansowania ze środków Unii Europejskiej.
 8. W ramach funduszu remontowego dopuszcza się na wniosek Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, Zarządu lub większości posiadaczy praw do lokali i współwłaścicieli lokali w budynku, utworzenie funduszu celowego na potrzeby przeprowadzenia i sfinansowania określonych robót remontowych. Fundusz celowy mogą zasilać środki wymienione z Rozdziale II ust. 3 regulaminu lub środki pochodzące z dodatkowego odpisu na fundusz remontowy. Zasady tworzenia funduszu celowego w ramach funduszu remontowego nieruchomości określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały. Fundusz celowy podlega rozliczeniu po zakończeniu robót remontowych będących przedmiotem jego utworzenia.

III. ZASADY WYDATKOWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO

1. Za wydatki na remonty uważa się wydatki poniesione na:
 - a) zakup materiałów i urządzeń,
 - b) zakup usług obejmujących:
 - wykonanie dokumentacji (ekspertyzy, opinii, projektu),
 - transport materiałów,
 - wykonawstwo robót,
 - c) najem sprzętu budowlanego,
 - d) opłaty administracyjne i inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów w związku z robotami remontowymi.
2. Środki funduszu remontowego mogą być wydatkowane na:
 - finansowanie robót remontowych nieruchomości lub poszczególnych budynków,
 - pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania wad i usterek budowlanych nie objętych gwarancją wykonawcy,
 - finansowanie robót remontowych wewnątrz lokali, do których przysługują użytkownikom tych lokali spółdzielcze prawa lub odrębna własność, w zakresie wymiany instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, zaworami i urządzeniami służącymi podziałowi kosztów, instalacji wodnej wraz z zaworem

- i wodomierzami, instalacji kanalizacyjnej, tj. pionu kanalizacyjnego wraz z trójnikiem stropowym, z zastrzeżeniem że użytkownicy lokali wnoszą opłaty na rzecz funduszu remontowego, zgodnie z postanowieniami Statutu,
- pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych danej nieruchomości lub budynku,
 - finansowanie robót remontowych mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali takich jak: remont, rozbudowę infrastruktury osiedlowej np. parkingów, placów zabaw, boisk, dróg osiedlowych, ciągów pieszych, sieci centralnego ogrzewania i innych.
3. Środków funduszu remontowego nie można przeznaczyć na:
 - roboty bieżącej konserwacji,
 - przeglądy okresowe,
 - konserwację zieleni,
 - inne bieżące koszty utrzymania zasobów.
 4. Z funduszu remontowego nie finansuje się remontów:
 - które zgodnie z obowiązującymi przepisami lub umowami obciążają użytkowników mieszkań i lokali o innym przeznaczeniu,
 - lokali użytkowych i garaży.
 5. Dopuszcza się wydatkowanie środków funduszu remontowego na remonty budynków stanowiących mienie spółdzielni, tylko w zakresie obciążającym członków spółdzielni. Decyzje w tej sprawie podejmuje każdorazowo Rada Nadzorcza.
 6. Środki funduszu remontowego są przeznaczane celem wyrównania stanu technicznego budynków i infrastruktury osiedlowej. W tym celu dopuszcza się możliwość przejściowego uzupełnienia funduszu budynku, którego stan zgromadzonych środków nie pozwala na pełne sfinansowanie prac remontowych, środkami funduszy innych nieruchomości. Środki te podlegają zwrotowi na fundusze nieruchomości przejściowo finansujących. Dopuszcza się także możliwość przejściowego uzupełnienia funduszu budynku, którego stan zgromadzonych środków nie pozwala na pełne sfinansowanie prac remontowych, środkami własnymi spółdzielni. Środki własne przeznaczone na przejściowe zasilenie funduszu remontowego budynku podlegają zwrotowi na warunkach określonych przez Radę Nadzorczą.
 7. Rada Nadzorcza z uwzględnieniem wysokości zgromadzonych i planowanych wpływów środków oraz potrzeb remontowych poszczególnych budynków oraz mienia do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali, uchwała stosowny plan gospodarczo-finansowy remontów na dany rok kalendarzowy. W uzasadnionych przypadkach plan ten może być w ciągu roku korygowany.
 8. Plan gospodarczo-finansowy remontów może uwzględniać rezerwę środków ze względu na niepewność ściągłości wpłat od osób obowiązanych do świadczenia na fundusz remontowy.
 9. Środki funduszu remontowego mogą być wydatkowane na roboty remontowe nieplanowane, a wynikłe z pilnych potrzeb, których nie dało się przewidzieć lub z przyczyn losowych.
 10. Dopuszcza się przejściowe zasilenie funduszu remontowego środkami własnymi spółdzielni w zakresie uzupełnienia wymaganego wkładu własnego przy realizacji remontów, będących przedmiotem realizacji projektów, które podlegają dofinansowaniu ze środków Unii Europejskiej. Środki własne przeznaczone na przejściowe zasilenie funduszu remontowego podlegają zwrotowi na warunkach określonych przez Radę Nadzorczą.
 11. Rozliczenia rzeczowego i finansowego kosztów robót remontowych dokonuje się na poszczególne budynki, w których te roboty były prowadzone.

IV. EWIDENCJA I ROZLICZENIE

1. Spółdzielnia prowadzi rozliczenie, ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego

nieruchomości odrębnie dla każdej nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 5. Uwzględniają one wszystkie wpływy i wydatki funduszy remontowych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.

2. W przypadku realizacji remontów, będących przedmiotem projektu, które podlegają dofinansowaniu ze środków Unii Europejskiej spółdzielnia prowadzi w ramach funduszu remontowego odrębną ewidencję poniesionych kosztów, z uwzględnieniem warunków umowy o dofinansowanie i zasad/wytycznych w zakresie prowadzenia wyodrębnionej ewidencji księgowej projektów dofinansowanych ze środków Unii Europejskiej.
3. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Niewykorzystane w danym roku środki finansowe funduszu remontowego przechodzą na rok następny.
5. Decyzje w sprawie sposobu pokrycia ujemnego salda funduszu remontowego podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
6. Od dnia stosowania przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w stosunku do danej nieruchomości, spółdzielnia dokonuje rozliczenia z właścicielami lokali położonych w tej nieruchomości zaewidencjonowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego.