

REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "TRANSPORTOWIEC" W SOLCU KUJAWSKIM

Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o:

1. Ustawę "Prawo spółdzielcze" z dnia 16.09.1982 r. (tj. Dz. U. z 2018 r. Nr 1285 z późniejszymi zmianami)
2. Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tj. Dz. U. z 2018 r. Nr 845 z późniejszymi zmianami)
3. Ustawę o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. (tj. Dz. U. z 2019 r. Nr 737 z późniejszymi zmianami)
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Transportowiec" w Solcu Kujawskim uchwalony uchwałą nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia Członków SM „TRANSPORTOWIEC” z dnia 7 czerwca 2019 roku.

§ 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych oraz fundusze remontowe celowe, zaś odpisy tych funduszy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszy remontowych zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy oraz na fundusz remontowy celowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali w nieruchomościach spółdzielczych.
4. W przypadku nie zbilansowania środków finansowych pochodzących z wpływów danej nieruchomości z potrzebami rzeczowymi zabezpieczającymi wykonanie robót remontowych, członkowie spółdzielni oraz osoby nie będące członkami posiadający lokal w oznaczonej nieruchomości, mogą korzystać ze zwrotnej pomocy finansowej innej nieruchomości, w granicach określonych planem gospodarczym.
5. W indywidualnych przypadkach Spółdzielnia jako zarządca, niezależnie od wielkości udziałów właścicielskich w nieruchomości, ma obowiązek wykonania robót remontowych, bez względu na stan funduszu remontowego w nieruchomości. Dotyczy to sytuacji m.in:

- przy usuwaniu awarii,
- robót zapewniających bezpieczeństwo techniczne,
- prac zapewniających sprawność techniczną wyposażenia technicznego.

W powyższych przypadkach nieruchomość jest zobowiązana do uzyskania stanu zrównoważonego salda funduszu remontowego w okresie trzech lat gospodarczych liczonych od końca roku, w którym wykonano prace remontowe.

Dłuższy okres na przywrócenie tego stanu w nieruchomości wymaga indywidualnej uchwały Rady Nadzorczej.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na:

- fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości;
- fundusz remontowy mienia spółdzielni.

2. Mienie spółdzielni zgodnie z zapisem art. 40 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stanowią:

- nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowanej budynkami i innymi urządzeniami;
- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego;
- nieruchomości niezabudowane.

§ 3

1. Fundusz remontowy, o którym mowa w § 1 tworzy się dla każdej nieruchomości z :

- 1) odpisów od lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących część budynku mieszkalnego danej nieruchomości, przy czym kalkulację stawki na fundusz remontowy dokonuje się corocznie dla każdej nieruchomości.
- 2) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki,
- 3) kredytów bankowych udzielanych na cele remontowe danej nieruchomości.
- 4) dodatkowych wpłat członków finansujących w części na ustalone z nimi zadania remontowe.
- 5) kwot uzyskanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki z funduszu remontowego.
- 6) pożytków z nieruchomości wspólnej danej nieruchomości.
- 7) dodatkowo fundusz remontowy może być dofinansowany z nadwyżki bilansowej działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.

2. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może ustalić dodatkowe stawki odpisów na fundusz, na sfinansowanie przyszłych remontów celowych, np. wymiana węzłów cieplnych..

3. Stawki odpisów przeznaczonych na remonty naliczone w ramach opłat za używanie mieszkań, lokali użytkowych i garaży, stanowiących koszt gospodarki zasobami winny uwzględniać:

- wielkość faktycznych potrzeb remontowych
- stan środków na funduszu
- pokrycie finansowe wcześniej wykonanych remontów.

4. Fundusz remontowy mienia spółdzielni tworzony jest z :

- odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

- nadwyżki bilansowej działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.

§ 4

1. Środkami, o których mowa w § 3 dysponuje Zarząd Spółdzielni w oparciu o tworzony corocznie plan remontowy.
2. Plan powinien być konstruowany w sposób zapewniający utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynków oraz uwzględniać pozostałe potrzeby remontowe w ramach przewidywanych, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 1-7, wpływów na fundusz remontowy danej nieruchomości.
3. Plan remontów zatwierdza Rada Nadzorcza.

§ 5

1. Środki z funduszu remontowego nieruchomości przeznaczone są na:
 1. Finansowanie kosztów napraw i remontów nieruchomości oraz przejściowe finansowanie uzgodnionych zadań remontowych w formie pomocy z innych nieruchomości;
 2. Spłatę kredytów zaciągniętych na roboty remontowe danej nieruchomości;
 3. Usuwanie wad technologicznych;
 4. Pokrywanie regresów towarzystw ubezpieczeniowych za szkody losowe, w wymiarze przekraczającym wysokość odszkodowania zabezpieczonego polisą.
 5. Finansowanie infrastruktury osiedlowej, tj. urządzeń i uzbrojenia terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania przez członków i osoby nie będące członkami zamieszkałymi w określonych budynkach tj. drogi osiedlowe, chodniki, zatoki postojowe, place zabaw wraz z urządzeniami, wiaty śmietnikowe, sieci elektroenergetyczne wraz z lampami, rurociągi, przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej i sieci ciepłownicze, tereny zielone oraz inne urządzenia i elementy zagospodarowania terenów osiedlowych mających wpływ na funkcjonowanie budynków na danym osiedlu,
 6. Koszty robocizny własnych służb remontowych, o ile nie jest planowana do pokrycia w kosztach eksploatacji.
2. Funduszem remontowym mienia spółdzielni finansuje się remont majątku spółdzielni, zgodnie z § 2 pkt 2 niniejszego regulaminu.

§ 6

1. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów, które obciążają użytkowników lub właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Finansowanie remontów, o których mowa w ust. 1 jest możliwe w uzasadnionych przypadkach – np. wygaśnięcia roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji za wady i niedoróbki w budynkach.

3. Koszty remontów, które obciążają właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni rozlicza się w pełnej wysokości w częściach przypadających na zajmowane przez nich lokale.
4. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość uzupełnienia funduszu remontowego wolnymi środkami z funduszu wolnych środków obrotowych.
5. Decyzję w sprawach, o których mowa w ust. 4 podejmuje Zarząd Spółdzielni za zgodą Rady Nadzorczej.

§ 7

1. Fundusze remontowe celowe, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszego regulaminu tworzone są w celu zrealizowania zadań remontowych w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia.
2. Fundusze remontowe celowe mogą być tworzone na zadania realizowane w okresie do jednego roku, jak też na zadania realizowane w dłuższym czasie.
3. Fundusze celowe rozliczane są po rzeczowym zakończeniu ich realizacji.

§ 8

Nie wykorzystane w ciągu roku środki z funduszu remontowego przechodzą na następny rok obrachunkowy.

§ 9

1. Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z właścicielami danej nieruchomości zewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego wyłącznie w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej i wyjścia ze spółdzielni, a mianowicie:
 - a) podjęcia przez właścicieli, na podstawie art. 24 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
 - b) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust.1.
3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego według stanu środków na koncie danej nieruchomości za ewidencjonowanego na ostatni dzień roku kalendarzowego, w którym powstały okoliczności wymienione w ust.1.
4. Rozliczenie funduszu remontowego, w terminie o którym mowa w ust. 2, polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądania od właścicieli uzupełnienia niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 1

§ 10

Nadzór nad aktualizacją niniejszego regulaminu pełni Kierownik Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

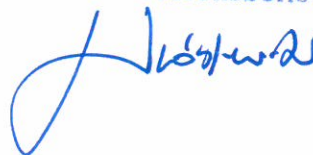
§ 11

1. Regulamin niniejszy został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 62/2020 z dnia 7.01.2020 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

2. Traci moc obowiązujący Regulamin funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej "Transportowiec" w Solcu Kujawskim zatwierdzony przez radę Nadzorczą w dniu 16.12.2008 r. Uchwała nr 18/2008r.

Opracowała: Prezes Zarządu
mgr Halina Piterek

Rada Nadzorcza
SM „Transportowiec”



Sprawdził pod względem formalno -prawnym:

RADCA PRAWNY
Piotr Kopieczny