

REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM REMONTOWYM W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ „JEŻYCE” W POZNANIU

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Podstawę prawną niniejszego regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. **Prawo spółdzielcze** (tekst jednolity: Dz. U. nr 188 z 2003r., poz. 1848 z późn. zm.),
2. Ustawa z 15.12.2000 r. **o spółdzielniach mieszkaniowych /u.s.m./** (tekst jednolity: Dz. U. nr 119 z 2003 r., poz. 1116 z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. **o własności lokali** (tekst jednolity: Dz. U. nr 85 z 1994r., poz. 388 z późn. zm.),
4. **Statut** Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Jeżyce”.
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. **Prawo Budowlane** (Dz. U. 243 poz. 1623 z późn. zm.)
6. Ustawa z dnia 29 września 1994 **o rachunkowości /u.o.r/** (Dz. U nr 76 poz. 694 z późn. zm.)
7. Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. **o podatku dochodowym od osób prawnych** (Dz. U. 54 z 2002r. Poz. 654 z późn. zm.)

§ 2

1. Niniejszy regulamin określa zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Jeżyce”.
2. Obowiązek tworzenia funduszu remontowego wynika z art. 6 ust. 3 u.s.m.
3. Celem tworzenia funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest spółdzielnia, w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
4. Zasoby mieszkaniowe obejmują: budynki, lokale, garaże, hale garażowe jak również scalone zespoły garażowe wbudowane w budynek mieszkalny oraz takie których część zlokalizowana jest poza budynkiem, miejsca postojowe, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury, obiekty działalności kulturalnej i oświatowej. Z funduszu remontowego nie finansuje się robót, które zgodnie z obowiązującymi przepisami, obciążają użytkowników lokali.
5. Za remont w rozumieniu niniejszego regulaminu, uważa się wszelkie prace budowlane mające na celu utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym i estetycznym, przywrócenie jego pierwotnej wartości użytkowej, którą utracił w wyniku upływu czasu i eksploatacji wraz z wymianą dotychczas używanych, zużytych składników ich wyposażenia technicznego takich jak między innymi instalacje: wodne, kanalizacyjne, centralnego ogrzewania i ciepłej wody (wraz z węzłami cieplnymi), gazu przewodowego, wentylacji lub tylko określonych elementów tego wyposażenia. Za remont uznaje się również prace termomodernizacyjne i modernizacyjne.

II. Tworzenie funduszu i wydatkowanie środków.

§ 3

1. Źródłami tworzenia funduszu remontowego są:
 - 1) odpisy dokonywane w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości ustalonej w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni, uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
 - 2) wpływy na wymianę wodomierzy i ciepłomierzy lokalowych,
 - 3) wpływy przypadające na remonty dźwigów,
 - 4) kwoty uzyskane od wykonawców z tytułu wad, usterek oraz uzyskane odszkodowania z firm ubezpieczeniowych dotyczące usuwania szkód w zasobach mieszkaniowych,
 - 5) uzyskane nadwyżki bilansowe z prowadzonej działalności gospodarczej,
 - 6) inne wpływy np. premie termomodernizacyjne i dotacje.

2. Spółdzielnia może przejściowo w formie pożyczki wewnętrznej zasilić fundusz remontowy wolnymi środkami funduszu zasobowego. Decyzję o zasileniu funduszu podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały, w której określa wielkość pożyczki oraz okres na jaki zostaje udzielona.

§ 4

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych określonych w § 2 ust. 4, z zastrzeżeniem postanowienia zawartego w § 5 ust. 2

2. Środki funduszu remontowego ponadto przeznacza się na:
 - 1) spłatę kredytów bankowych i pożyczek zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 2) zapłaty dla firm ubezpieczeniowych z tytułów regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla członków Spółdzielni oraz odszkodowania za mieszkania nie ubezpieczone,
 - 3) finansowanie robót remontowych obciążających Spółdzielnię na podstawie Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
 - 4) spisanie przedawnionych należności z tytułu wykonawstwa remontowego.

§ 5

1. Wysokości stawek odpisów, o których mowa w § 3 ust.1 pkt 1 są określane w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni, uchwalanym przez Radę Nadzorczą na dany rok. Zmiana stawki odpisu dokonywana jest uchwałą Rady Nadzorczej.

2. Użytkownicy garaży wolnostojących oraz zespołów garażowych wolnostojących jak również garaży stanowiących scaloną grupę, której część jest zlokalizowana poza budynkiem nie wnoszą odpisów na fundusz remontowy, z uwagi na obowiązek pokrywania przez nich pełnych kosztów remontów we własnym zakresie.
3. Właściciele i osoby posiadające własnościowe spółdzielcze prawo do garaży wbudowanych w budynkach mieszkalnych oraz miejsc postojowych znajdujących się wewnątrz budynków wnoszą odpisy na fundusz remontowy w wysokości 50% miesięcznej stawki odpisu na ten fundusz, obowiązującej dla lokali mieszkalnych dla danej nieruchomości (w zł/m² p.u.).

§ 6

1. Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy jest jednakowa dla wszystkich nieruchomości, przy czym może ona ulec podwyższeniu dla poszczególnych nieruchomości, w przypadku ustalenia potrzeb remontowych, przekraczających zakumulowane środki funduszu remontowego niewystarczające na bieżące finansowanie robót remontowych. Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o podwyższeniu stawki dla danej nieruchomości. Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o obniżeniu stawki odpisu na fundusz remontowy w nieruchomościach, w których zakumulowane środki funduszu remontowego wystarczają na bieżące finansowanie robót remontowych oraz robót przewidzianych do wykonania w najbliższych 5 latach.
2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla poszczególnych nieruchomości i winna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Stawki odpisów od lokali służących działalności społeczno - kulturalnej, lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni, pracowni plastycznych w budynkach mieszkalnych – są ustalane analogicznie jak dla lokali mieszkalnych w danej nieruchomości. W przypadku gdy powyższe lokale położone są na nieruchomości niemieszkalniowej, przyjmuje się stawkę odpisu w wysokości stawki obowiązującej dla większości zasobów.

§ 7

Środki funduszu remontowego nie wykorzystane w ciągu danego roku przechodzą na rok następny.

III. Postanowienia końcowe.

§ 8

1. Koszty remontów lokali użytkowych w najmie odnoszone są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji tych nieruchomości. Sposób podziału tych kosztów określa zarząd
2. Koszty związane z remontami lokali wymienionych w punkcie 1 niniejszego paragrafu, które nie zostały sfinansowane odpisem do dnia 31.12.2013r. będą okresowo zaliczane w koszty w okresie 5-letnim, począwszy od 2014r.

§ 9

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie obowiązujące przepisy finansowo-księgowo.

§ 10

Uchyla się Regulamin o nazwie jak w tytule z późniejszymi zmianami.
Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 1/ 2014 z dnia 30.01.2014 r.