

Regulamin
tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Tomysłu

I PODSTAWY PRAWNE

§ 1

Regulamin określa zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Tomysłu.

§ 2

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:

- Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (jedn. tekst Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)
- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.)
- Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.)
- Statutu Spółdzielni.

II POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, mienia ogólnego Spółdzielni oraz zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Fundusz remontowy tworzy się z podziałem na:
 - 1) fundusz remontowy jednostek rozliczeniowych,
 - 2) fundusz remontowy mienia ogólnego Spółdzielni
3. Jednostki rozliczeniowe obejmują zespoły nieruchomości:
 - osiedle mieszkaniowe w Buku
 - osiedle mieszkaniowe w Opalenicy
 - osiedle mieszkaniowe w Pniewach
 - osiedle Północ w Nowym Tomysłu
 - osiedle Stefana Batorego i ul. Wypoczynkowa w Nowym Tomysłu.
4. Mienie ogólne Spółdzielni stanowi siedziba Zarządu Spółdzielni i działalności społeczno-kulturalnej.
5. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna zawierać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości, bez potrzeby gromadzenia środków finansowych na odrębnych rachunkach bankowych.
6. Gospodarkę środkami funduszu remontowego prowadzi się w rozbiciu na poszczególne jednostki rozliczeniowe.
7. Środki funduszu wykorzystywane są według hierarchii potrzeb remontowych w danej jednostce rozliczeniowej, z wyjątkiem Nowego Tomysła, gdzie środki wykorzystywane są łącznie w obu jednostkach rozliczeniowych według hierarchii potrzeb.

III TWORZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 4

1. Świadczenie na fundusz remontowy jednostek rozliczeniowych realizowane jest w formie odpisu na fundusz remontowy. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy jednostek rozliczeniowych mają:
 - członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu mieszkalnego i/lub lokalu o innym przeznaczeniu oraz garażu,
 - właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i/lub lokalu o innym przeznaczeniu oraz garażu,
 - najemcy lokali mieszkalnych i/lub lokali o innym przeznaczeniu oraz garażu,
 - osoby użytkujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.
3. Fundusz remontowy jednostek rozliczeniowych tworzy się z:
 1. odpisów od m² powierzchni użytkowej lokali w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni,
 2. kwot otrzymywanych z firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatek funduszu remontowego,
 3. kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych w danej nieruchomości,
 4. kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych w danej nieruchomości,
 5. nadwyżki bilansowej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 6. kredytów bankowych,
 7. innych źródeł.
4. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych lub nieruchomości.
5. Poza ustalonymi stawkami odpisu mogą być ustalone dodatkowe odpisy na zadania specjalne np. wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji, legalizację wodomierzy itp., których wysokość określa Rada Nadzorcza.
6. ***W ramach funduszu remontowego jednostki rozliczeniowej, Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy ogólny jednostki rozliczeniowej.***
 1. ***Fundusz remontowy ogólny jednostki rozliczeniowej tworzony jest w celu zrealizowania określonych zadań remontowych obejmujących nieruchomości w obrębie danej jednostki rozliczeniowej.***
 2. ***Fundusz remontowy ogólny jednostki rozliczeniowej, Spółdzielnia może tworzyć z:***
 - ***dofinansowania z dochodów pochodzących z nadwyżki bilansowej,***
 - ***dotacji celowych uzyskanych ze źródeł zewnętrznych,***
 - ***innych źródeł.***
 3. ***Decyzję o tworzeniu i wysokości funduszu remontowego ogólnego jednostki rozliczeniowej na realizowanie danego zadania podejmuje Rada Nadzorcza.***

§ 5

Fundusz remontowy mienia ogólnego Spółdzielni tworzy się z:

1. nadwyżki bilansowej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
2. kwot otrzymany od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu ogólnym Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
3. kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych oraz pozostałych odszkodowań w mieniu ogólnym Spółdzielni,
4. kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych mienia ogólnego Spółdzielni,
5. dotacji, subwencji, dofinansowania, darowizn oraz pozostałych odszkodowań,
6. innych źródeł.

IV WYKORZYSTANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 6

1. Środki funduszu remontowego jednostek rozliczeniowych przeznacza się na:
 1. finansowanie kosztów robót remontowych zasobów mieszkaniowych w jednostkach rozliczeniowych w zakresie należącym do obowiązków Spółdzielni,
 2. remont budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi, w szczególności: dróg, chodników, parkingów, placów, elementów małej architektury, sieci wodno-kanalizacyjnych, energetycznych, ciepłych, **budynków i pomieszczeń administracji osiedlowych** oraz rekultywacji terenów zieleni,
 3. spłatę kredytu i pożyczek zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych jednostek rozliczeniowych oraz odsetek i prowizji od tych kredytów i pożyczek,
 4. pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania wad i usterek budowlanych w jednostkach rozliczeniowych,
 5. pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych w jednostkach rozliczeniowych.
2. ***Fundusz remontowy ogólny jednostki rozliczeniowej może być przeznaczony na zrealizowanie zadania w krótkim okresie (do jednego roku), jak też na zadania realizowane w długim okresie – w etapach rocznych. Środki tego funduszu przeznacza się na wykonanie zadań mających na celu poprawę bezpieczeństwa i poziomu warunków zamieszkiwania w nieruchomościach w danej jednostce rozliczeniowej.***
W ramach funduszu remontowego ogólnego jednostki rozliczeniowej prowadzi się ewidencję wpływów i wydatków danego zadania.

§ 7

Fundusz remontowy mienia ogólnego Spółdzielni przeznacza się na remont budynku stanowiącego siedzibę Zarządu Spółdzielni i działalności społeczno-kulturalnej.

§ 8

1. Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych nie finansuje się remontów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami lub umowami obciążają użytkowników mieszkań, lokali o innym przeznaczeniu i garaży.
2. Niewykorzystane w danym roku środki finansowe funduszu na remonty przechodzą na rok następny.

V POSTANOWIENIA DODATKOWE

§ 9

1. Stawki odpisów naliczane na fundusz remontowy winny uwzględniać wielkość potrzeb w tym zakresie i wynikać z planu rzeczowego remontów.
2. Plany remontów w zakresie rzeczowym i finansowym tworzone są dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych i mienia ogólnego Spółdzielni i podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
3. „Plan rzeczowo-finansowy robót remontowych” na dany rok kalendarzowy sporządza Zarząd Spółdzielni na podstawie przeprowadzonych kontroli stanu technicznego i estetycznego budynków oraz ich otoczenia. Planowany zakres rzeczowy robót remontowych musi być ograniczony do możliwości finansowych Spółdzielni wynikających z planowanych na dany rok kalendarzowy środków funduszu remontowego.
4. Decyzje o kolejności realizacji remontów objętych rocznym planem rzeczowo – finansowym Spółdzielni zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą, w ramach posiadanych środków, podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. W uzasadnionych przypadkach, Zarząd występuje z wnioskiem do Rady Nadzorczej o korektę planu remontów.
6. W przypadku wystąpienia klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, bezpośredniego zagrożenia życia lub mienia mieszkańców, decyzję o uruchomieniu środków z funduszu remontowego podejmuje Zarząd Spółdzielni samodzielnie.

§ 10

1. Kredyt bankowy może być przeznaczony tylko na sfinansowanie imiennie wymienionych remontów.
2. Spłata kredytu bankowego wraz z odsetkami obciąża nieruchomość, na rzecz której kredyt został zaciągnięty.
3. Kredyt bankowy podlega natychmiastowej spłacie w przypadku podziału Spółdzielni i odłączenia kredytowanej nieruchomości oraz w razie wyodrębnienia własności wszystkich lokali w kredytowanej nieruchomości i przejścia pod jurysdykcję przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

Jednolita treść Regulaminu została uchwalona w dniu 09.06.2017r.
Uchwała Rady Nadzorczej nr 30.