

Regulamin funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmnie.

Podstawa prawna :

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15-12-2000 r (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r nr 119 poz. 1116 z późn. zm.)
2. Prawo spółdzielcze z dnia 16-09-1982 r (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)
3. Statut Spółdzielni

§ 1

1. Fundusz remontowy tworzony jest w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów i napraw zasobów mieszkaniowych i garażowych Spółdzielni.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i garażowymi.
3. Obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy dotyczy :
 - a) członków Sp-ni,
 - b) właścicieli lokali niebędących członkami Sp-ni ,
 - c) osób niebędących członkami , którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - d) najemców lokali mieszkalnych zgodnie z umową najmu,
 - e) użytkowników lokali pozbawionych członkostwa,
 - f) osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego.
4. Wysokość odpisów na fundusz remontowy zatwierdza Rada Nadzorcza dla poszczególnych nieruchomości budynkowych w zależności od poniesionych faktycznie nakładów lub planowanych wydatków w przyszłości.
5. Stan środków funduszu remontowego przechodzi na kolejny rok i uwzględniany jest przy tworzeniu planu rzeczowo-finansowego.

§ 2

W ramach tworzonego funduszu remontowego wydziela się :

- fundusz remontowy budynków mieszkalnych
- fundusz remontowy garaży.

Odpisy na fundusz remontowy tworzy się od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i garaży.

§ 3

Przez zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Mieszkaniowej rozumie się :

1. Budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami , w szczególności :
 - a) klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, boksy,
 - b) kotłownie wbudowane i węzły c.o.,
 - c) hydrofornie w budynku,
2. Pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków mieszkalnych np.
 - a) biura Spółdzielni,
 - b) hydrofornie wolnostojące,
 - c) kotłownie osiedlowe.
3. Garaże wolnostojące i wbudowane.
4. Urządzenia i uzbrojenie terenów na których znajdują się budynki wyżej wymienione np.:
 - a) rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej,
 - b) budowle komunikacyjne (drogi osiedlowe, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe)
5. Inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych jak np. ogrodzenia, latarnie oświetleniowe, tereny zielone, śmietniki, place zabaw.

§ 4

1. Nie uznaje się za zasoby mieszkaniowe :
 - a) lokali użytkowych ,
 - b) gruntów dzierżawionych.
2. Wydatki związane z remontem lokali użytkowych podlegających amortyzacji obciążają bezpośrednio koszty operacyjne na podstawie faktur.

§ 5

1. Fundusz remontowy tworzony jest w szczególności z :
 - a) odpisów na fundusz remontowy, który obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i garażowymi
 - b) uzyskanych odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych,

- c) dodatkowych celowych odpisów na zwiększenie środków funduszu dokonanych w ciężar kosztów działalności operacyjnej,
- d) innych środków uzyskanych poza odpisem.

2. Nie tworzy się odpisów od powierzchni użytkowych lokali biurowych Spółdzielni.

3. Fundusz remontowy może być zasilany z :

- a) nadwyżki przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z roku poprzedniego – na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- b) wyniku po opodatkowaniu uzyskanego z pozostałej działalności Spółdzielni z roku poprzedniego – na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 6

Gospodarowanie funduszem remontowym i rozliczenie tego funduszu prowadzi się w skali całych zasobów a ewidencje naliczeń i wydatków na remonty prowadzi się na poszczególne nieruchomości.

§ 7

- 1. Prace remontowe w danej nieruchomości dokonywane są wyłącznie w ramach posiadanych przez nieruchomość środków funduszu remontowego.
- 2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość angażowania środków funduszu remontowego z innych nieruchomości na potrzeby remontowe danej nieruchomości w ramach nie oprocentowanej pożyczki wewnętrznej.

§ 8

- 1. Do robót finansowanych z funduszu remontowego zalicza się roboty budowlane obejmujące przebudowę, remont, montaż, rozbiórkę elementów:
 - a) części nieruchomości wspólnej, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu,
 - b) infrastruktury stanowiącej mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania.
- 2. Środki funduszu remontowego w szczególności przeznacza się na :
 - a) finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych i garażowych,
 - b) remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (drogi, ulice, place, przyłącza wodno-kanalizacyjne i deszczowe, oświetlenie terenu),
 - c) odtworzenie terenów zieleni , placów zabaw, parkingów,
 - d) wypłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla użytkowników lokali,
 - e) finansowanie kosztów zaciągniętych kredytów na remonty zasobów mieszkaniowych w szczególności : prowizji, odsetek od kredytów, pozostałych kosztów manipulacyjnych,

- f) wymianę i legalizację wodomierzy,
- g) inne wydatki objęte planem remontów w ramach ustalonego przez Radę Nadzorczą planu rocznego działalności Spółdzielni.

§ 9

1. Do wydatków remontowych związanych z danym budynkiem zalicza się wszystkie prace budowlane wykonane w budynku i na terenie działki gruntowej, na której budynek jest posadowiony.
2. Wydatki remontowe stanowiące wydatki związane z utrzymaniem mienia ogólnego Spółdzielni : terenów zielonych ,dróg, chodników, placów zabaw, przeznaczone do korzystania przez mieszkańców danej grupy osiedlowej obciążają bezpośrednio fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych a ich podziału dokonuje się na wszystkie nieruchomości budynkowe , tej grupy osiedlowej według m² powierzchni użytkowej.
3. Zespoły garażowe stanowią odrębne nieruchomości a podziału wydatków funduszu remontowego dokonuje się według powierzchni użytkowej danego zespołu garażowego.

§ 10

Ze środków funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, wynikających z obowiązku w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.

§ 11

Zarząd Spółdzielni upoważniony jest do dysponowania środkami funduszu w ramach ustalonego przez Radę Nadzorczą planu rocznego działalności Spółdzielni.

§ 12

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 3/2013 z dnia 27 -02-2013 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Piotr Dembek

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Teresa Eichler