

Regulamin Funduszu Remontowego

Tworzenie i wydatkowanie środków na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Wąbrzeźnie ul. Sportowa 3

§ 1

1. Stosownie do przepisu art.6 ust.3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami) Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym są wydatkowane przez Zarząd spółdzielni w oparciu o roczny plan remontów zasobów mieszkaniowych uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej stosownie do Art.4 ust.4¹ ust.2 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych ma obowiązek prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
5. Zapis ust. 4 nie odnosi się do zasad wydatkowania środków na remonty nieruchomości będących w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej.

Tworzony fundusz, w oparciu o art. 6 ust.3 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych traktuje się jako jeden fundusz dla całych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Wąbrzeźnie.

§ 2

1. W przypadku realizacji przez Spółdzielnię w skali wieloletniej, jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (np. docieplenia budynków, remontów wewnętrznych pionów zasilania energetycznego WLZ) wysokość odpisów na fundusz remontowy ustalana dla poszczególnych nieruchomości może być różnicowana, jeżeli będzie to niezbędne dla zbilansowania dla każdej nieruchomości w skali wieloletniej całości poniesionych nakładów na remonty w danej nieruchomości z wielkością pochodzących z tej nieruchomości wpływów funduszu remontowego.

2. Wpłaty na fundusz remontowy wnoszone są w terminie określonym w Statucie Spółdzielni dla wnoszenia opłat na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
3. Wysokość odpisów lokali mieszkalnych oraz garaży, będących własnością lub w użytkowaniu Członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
4. Stawki odpisów przeznaczonych na remonty naliczane w ramach opłaty za użytkowanie mieszkań i garaży, stanowiących koszt gospodarki zasobami, winny uwzględniać:
 - a) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów,
 - b) stan środków funduszu,
 - c) pokrycie finansowe wcześniej wykonanych remontów.

§ 3

Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy:

- członków spółdzielni,
- właścicieli,
- osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- najemców lokali mieszkalnych, użytkowników lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego.

§ 4

1. Fundusz na remonty, o którym mowa w § 1 tworzy się z:
 - odpisów od lokali mieszkalnych i garaży obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - kwot uzyskiwanych z tytułu obniżania wynagrodzenia dla wykonawców w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze prac remontowych, po podjęciu uchwały przez Zarząd,
 - kar za zwłokę w usuwaniu wad wykonanych prac remontowych po podjęciu uchwały przez Zarząd,
 - ze środków uzyskanych ze sprzedaży w drodze przetargu mieszkań w sensie prawnym kwot w części przekraczających wartość wymienionych mieszkań,

- z oprocentowania lokat tworzonych ze środków funduszu remontowego po podjęciu uchwały przez Walne Zgromadzenie.

§ 5

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do wykonania których Spółdzielnia jest zobowiązana w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności na następujące cele:
 - a) remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni i garaży,
 - b) roboty remontowe podnoszące estetykę obiektu,
 - c) spłatę kredytów odsetek i prowizji od kredytów przyznanych przez bank na realizację prac remontowych,
 - d) usuwanie wad technologicznych,
 - e) inne wydatki remontowe wg decyzji Rady Nadzorczej,
 - f) remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (drogi, ulice, place, instalacje wodno- kanalizacyjne i gaz).
2. Z funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali, określonych odrębnymi regulaminami Spółdzielni.
3. Środków z funduszu remontowego nie można także przeznaczać na:
 - roboty konserwacyjne,
 - przeglądy okresowe,
 - konserwację zieleni,
 - inne bieżące koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych.

§ 6

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wykorzystanie środków z funduszu remontowego na pokrycie niedoborów Spółdzielni, w sferze eksploatacji zasobów z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji pożyczonych środków.

Decyzję podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 7

Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu na remonty, środkami wolnego funduszu zasobowego Spółdzielni z

jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji zaangażowanych środków, bądź nie przewidywania tych zaangażowanych środków do zwrotu.

Decyzję podejmuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni

§ 8

1. Niewykorzystane środki z funduszu remontowego przechodzą na rok następny.
2. Za realizację rocznego planu remontów uchwalonego przez Radę Nadzorczą odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni, który przedstawia Radzie Nadzorczej sprawozdanie z wykonania planu remontów za rok ubiegły.
3. W przypadku gdy w danej nieruchomości będą miały zastosowanie przepisy o własności lokali rozliczenie salda funduszu remontowego tej nieruchomości następuje na dzień powstania wspólnoty mieszkaniowej.

§ 9

1. Zakres prac remontowych dla poszczególnych nieruchomości, ujmowanych w planie remontów sporządza się na podstawie kontroli okresowych i bieżących przeglądów okresowych określonych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Uchwalając plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych pochodzących z odpisów na fundusz remontowy, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
 1. eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 2. zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 3. zachowanie należytego stanu sanitarnego budynku,
 4. zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
3. Spółdzielnia może opracować i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

§ 10

1. W trakcie realizacji planu remontów należy zapewnić:
 - bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich trakcie prowadzenia robót,
 - stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie remontu oraz podnoszące walory użytkowe lokali,
 - stosowanie materiałów, wyrobów i technologii dopuszczonych do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie.

2. Zaplanowane roboty remontowe mogą być wykonane bądź przez służby własne, bądź przez zlecenie robót wykonawcom zewnętrznym. Wyboru wykonawcy, bądź wykonawców robót remontowych należy dokonać zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni Regulaminami.
 3. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli prawidłowości ich wykonania oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.
- Nadzór nad realizacją planu remontów sprawuje Dział Techniczny Spółdzielni.

§ 11

1. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności prac remontowych materiałowych o charakterze awaryjnym, a w szczególności tych o których jest mowa w § 9 ust. 2 p.1,2,3 regulaminu Zarząd zleca wykonanie tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów, oraz z pominięciem drogi przetargowej.
2. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzieli pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac, ich koszcie oraz występuje z wnioskiem o korektę planu remontów na bieżący rok.
3. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza ustalonym harmonogramem, Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę przyjętego planu remontów na dany rok kalendarzowy.

§ 12

Rozliczenie funduszu remontowego za dany rok sporządzone jest dla każdej nieruchomości i obejmuje:

- a) kwotę odpisów na fundusz remontowy, naliczanych w ramach opłat za używanie lokali w danej nieruchomości i garaży,
- b) kwotę nakładów poniesionych przez Spółdzielnię na remonty danej nieruchomości,
- c) sposób rozliczenia różnicy między wielkością odpisów a nakładami.

§ 13

Regulamin niniejszy został zatwierdzony na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej w dniu 29.03.2012 roku Uchwałą NR 5 / 2012 i wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 2012r.

§ 14

Traci moc prawną. Regulamin Funduszu Remontowego dla zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Wąbrzeźnie z dnia 7 marca 1996 zatwierdzonego uchwałą NR 2/96 z dnia 7 marca 1996r.