

# REGULAMIN GOSPODARKI FUNDUSZEM REMONTOWYM SM „POSTĘP” W ZŁOCIEŃCU

## § 1

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych i lokali stanowiących odrębną własność na podstawie **przepisów ustawy z dn. 15.12.2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych** :

- art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15.12.2000 r. dot. zasobów mienia spółdzielni;
- art. 4 ust. 4 ustawy dot. lokali stanowiących własność właścicieli nie będących członkami spółdzielni;
- art. 46 ust. 4 ww. ustawy dot. lokali stanowiących własność członków
- 

## § 2

Fundusz na remonty o których mowa w paragrafie 1 tworzy się na odrębne nieruchomości określone na podstawie art. 42 ustawy o spółdzielnie mieszkaniowych lub fundusz wspólny z:

1. odpisów od lokali mieszkalnych obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wg. zasad określonych w § 7
2. odpisów na remonty lokali użytkowych
3. kwot z uzyskanych z tytułu obniżania wynagrodzenia wykonawców w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze;
4. kar za zwłokę w usuwaniu wad;
5. odszkodowań ubezpieczycieli za szkody powstałe zasobach mieszkaniowych;
6. kwot uzyskanych za zużycie urządzeń sanitarnych i innych pobieranych od zwalniających lokale;
7. z dochodu uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych;
8. z innych źródeł określonych odrębnymi przepisami;
9. dotacji innych jednostek organizacyjnych na poprawę warunków zamieszkiwania;
10. nadwyżek z uzysku mieszkań w sensie prawnym oraz innych kwot wynikających z różnicy kredytów PKO i członkami użytkownikami lokali;
11. innych wpływów, dotacji, dobrowolnych wpłat itp.;
12. wpływy za zbycie praw do wieczystego użytkownika;
13. wpłaty z tytułu części różnicy kwot uzyskanych przy przeniesieniu praw lokatorskich lub za najem na własność odrębną lokali oraz na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
14. inne wpływy;
15. odpisy na remonty lokali użytkowych;

Zwiększenia funduszu z tytułu określonych pkt. 1,2,3,4,5 mogą być przeznaczone na

poszczególne odrębne nieruchomości. Pozostałe źródła przychodu funduszu mogą tworzyć i zwiększać fundusze wspólne Spółdzielnie

### § 3

Środki funduszu na remonty przeznaczone są na remonty zasobów w podziale na odrębne nieruchomości i remont z funduszy wspólnych i celowych na:

1. finansowanie kosztów remontu zasobów mieszkaniowych i sieci wewnętrznych budynków
2. remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (drogi, ulice, place, instalacje wodno-kanalizacyjne i gaz)
3. wypłaty kwot na remonty mieszkań uzyskane od lokatorów zwalnających lokale (różnice kosztów na skutek różnicy cen materiałów i robocizny)
4. zapłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla użytkowników lokali spółdzielni oraz odszkodowania za mieszkania nie ubezpieczone;
5. nakłady na remonty dociepleniowe i termomodernizacyjne finansowane kredytami i wolnymi środkami własnymi;
6. pokrycie kosztów związanych z podwyższeniem standardu urządzeń ;
7. inne wg decyzji Zarządu lub Rady Nadzorczej;
8. usuwanie wad technologicznych i inne finansowane z funduszy wspólnych;
9. inne wydatki remontowe

Nakłady wymienione w pkt 1,2,3,4,5,6 mogą być odnoszone na poszczególne odrębne nieruchomości zaś pozostałe z funduszy wspólnych.

### § 4

1. Z funduszu na remonty nie finansuje napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w statucie Spółdzielni.
2. Ze środków funduszu nie finansuje się remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych
3. nakłady na remonty ww. środków obciążają bezpośrednio koszty danej działalności np. konserwatorzy. Nakłady o charakterze konserwacyjnym obciążają bieżące koszty eksploatacyjne

### § 5

Nie wykorzystane lub przekroczone w ciągu roku fundusze na remonty przechodzą na rok następny.

### § 6

Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu na remonty, środkami wolnego funduszu zasobowego Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminu refundacji zaangażowanych środków (fundusz wolnych środków) bądź nie przywidywanie tych środków do zwrotu. Decyzje podejmuje **Walne Zgromadzenie** Członków Spółdzielni.

## § 7

1. wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy- naliczany w ramach opłat za używanie lokali- powinna uwzględniać odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych na odrębne nieruchomości :
  - 1.) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów, w okresie dla którego ustalone będą stawki odpisów;
  - 2.) stan funduszu na remonty na początku roku;
  - 3.) odpisy dodatkowe na fundusze termomodernizacyjne wspólne.
2. Roczne stawki odpisów, o których mowa w ust. 1 , są określone w planie finansowo-ekonomicznym na dany rok Zmiana stawki odpisu w ciągu roku jest zatwierdzana przez właściwy organ Spółdzielni upoważniony do ustalania opłat eksploatacyjnych.
3. Stawki odpisów dla lokali służących działalności społeczno-wychowawczej, lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni, w budynkach mieszkalnych są ustalane analogicznie jak do lokali użytkowych zlokalizowanych w danej nieruchomości
4. Minimalne stawki odpisów, o których mowa w ust. 2, nie uwzględniają potrzeb finansowych, związanych z naprawami wewnątrz lokalu wykraczającymi poza zakres napraw obciążających Spółdzielnię wg. regulaminu gospodarki zarządzania zasobami mieszkaniowymi.
5. Stawki odpisów na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych mogą być ustalone przez właściwy organ Spółdzielni:
  - 1) jednolicie dla zasobów objętych wspólnym rozliczeniem kosztów eksploatacji lub
  - 2) zróżnicowane – w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych budynków, zespołów budynków

Decyzję podejmuje właściwy organ samorządowy Spółdzielni (Rada Nadzorcza, **Walne Zgromadzenie** ).

6. O wysokości odpisów na remont lokali mieszkalnych i z nimi związaną infrastrukturą powiadamiani są użytkownicy lokali mieszkalnych w odrębnych pozycjach obciążeń dla umożliwienia określenia kwot do uzyskania ulg podatkowych z tytułu wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni.

## § 8.

1. W przypadku dokonania modernizacji zasobów Spółdzielni, wynikające stąd podwyższenie standardu zamieszkiwania powinno być uwzględnione w odpisach uwzględniających wszystkich użytkowników lokali na fundusz remontowy wspólny lub nieruchomości. Stawki te powinny zapewnić dodatkową potrzebę refundacji środków finansowych wydatkowanych przez Spółdzielnię na modernizację zasobów jako nakłady obciążające fundusz remontowy. Decyzję o utworzeniu funduszu remontowego na modernizację podejmuje **Walne Zgromadzenie** członków Spółdzielni.
2. Nakłady na modernizację budynku ponoszone wg. decyzji **Walnego Zgromadzenia** wyłącznie przez tych użytkowników, zwiększają wartość budynku. O wielkości udziałów zwiększa wkłady bądź odpłatność właścicieli odrębnych własności lokali.

## § 9

Wykaz nakładów o charakterze nie stanowiącym remontów tj. o charakterze konserwacyjno-przeglądowym stanowią nakłady, Które obciążają działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych w tym między innymi:

- czyszczenie i udrożnienie przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
- konserwacja instalacji telewizji kablowej,
- konserwacja instalacji gazowej do zaworu odcinającego urządzenia odbioru,
- konserwacja, naprawy i przeglądy instalacji elektrycznej do licznika odbioru

## § 10

Wykaz nakładów obowiązujących użytkowników lokali użytkowych wynajmowanych bądź na zasadzie prawa własnościowego do lokalu zawarty jest w umowach z użytkownikami.

## § 11

1. Regulamin zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięncu uchwałą nr 11 z dn. 06.05.02 r z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
2. Niniejszy jednolity tekst regulaminu zawiera zmiany w
  - § 2. ust. 13 (uchwała nr 5/2004 Rady Nadzorczej z dn. 22.03.2004 r.)
  - § 2 ust.12 (uchwała nr.15/2005 Rady Nadzorczej z dn. 10.10.05 r.)
  - § 6, § 7, § 8 ust.1 i 2 ( uchwała nr 7/10 Rady Nadzorczej z dn. 26.04.2001r.

