

REGULAMIN
TWORZENIA I WYDATKOWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU
NA REMONTY NIERUCHOMOŚCI I MIENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W GDAŃSKU

ROZDZIAŁ I

PODSTAWA PRAWNA

1.1. Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:

- a) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku,
- b) ustawy Prawo Spółdzielcze z 16 września 1982 roku - tekst jednolity Dz. U. z 2003 roku nr 188, poz. 1848 ze zmianami,
- c) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku – Dz. U. z 2001 roku Nr 4, poz. 27 ze zmianami.

ROZDZIAŁ II

POSTANOWIENIA OGÓLNE

2.1. Ilekroć w regulaminie mowa o:

- a) **remontie** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,
 - b) **nieruchomości** – należy przez to rozumieć wydzieloną na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem lub budynkami, w skład której wchodzi lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu,
 - c) **zasobach mieszkaniowych** – należy przez to rozumieć budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury, obiekty działalności kulturalnej, oświatowej, społecznej i wychowawczej, które zostały sfinansowane funduszami: udziałowym, zasobowym, wkładów budowlanych oraz społecznej infrastruktury,
 - d) **mieniu Spółdzielni** - należy przez to rozumieć nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej, kulturalnej, sportowej, rekreacyjnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami małej architektury, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków, nieruchomości niezabudowane,
 - e) **części wspólnej nieruchomości** - należy przez to rozumieć grunt, części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
 - f) **użytkownikowi** - należy przez to rozumieć osobę władającą lokalem na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, w szczególności prawa własności lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, użytkowania, najmu, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
- 2.2. W celu określenia stanu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości ustala się saldo funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2008 roku. Podstawą ustalenia wysokości salda

jest sporządzona inwentaryzacja wpływów i wydatków na remonty od dnia oddania budynku do użytkowania do dnia 31 grudnia 2008 roku.

- 2.3. Niewykorzystane środki finansowe funduszu na remonty danej nieruchomości przechodzą na następny rok.
- 2.4. Osoby uprawnione do nieruchomości, których saldo funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2008 roku jest ujemne, a tym samym koszty remontów zostały pokryte ze środków innych nieruchomości, zobowiązane są do wnoszenia odpisu na fundusz remontowy w wysokości gwarantującej pokrycie najistotniejszych potrzeb remontowych określonych w planie rocznym oraz spłatę salda ujemnego przez okres 5 lat.
- 2.5. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości powstanie wspólnota mieszkaniowa w trybie art. 24¹ albo art.26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, właściciele lokali zobowiązani są do spłaty kwoty stanowiącej ujemne saldo funduszu remontowego według inwentaryzacji sporządzonej na dzień wydzielenia się wspólnoty ze Spółdzielni. Właściciele lokali ponoszą odpowiedzialność za zapłatę kwoty stanowiącej ujemne saldo funduszu remontowego w częściach odpowiadających ich udziałom w nieruchomości wspólnej.

ROZDZIAŁ III

TWORZENIE FUNDUSZU

- 3.1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 3.2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości i składnika mienia Spółdzielni, w myśl art.6 ust.1 ustawy o rachunkowości – wg zasady memoriału.
- 3.3. Stosownie do postanowień Statutu, Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na:
 - a) fundusz remontowy nieruchomości,
 - b) fundusz remontowy mienia Spółdzielni.
- 3.4. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:
 - a) odpisów od obciążeń członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych,
 - b) odpisów od obciążeń członków posiadających odrębną własność lokalu,
 - c) odpisów od obciążeń właścicieli posiadających odrębną własność lokali, a nie będących członkami Spółdzielni,
 - d) odpisów od obciążeń osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nie będących członkami Spółdzielni,
 - e) odpisów od obciążeń najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - f) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
 - g) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych danej nieruchomości,
 - h) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad, zabezpieczeń należytego wykonania umów i gwarancji na wykonane roboty remontowe w danej nieruchomości,

- i) kwot z tytułu oprocentowania wyodrębnionego rachunku bankowego i lokat terminowych, na których gromadzone są środki finansowe funduszu remontowego proporcjonalnie do salda danej nieruchomości,
 - j) innych źródeł.
- 3.5.** Fundusz remontowy mienia Spółdzielni tworzony jest z:
- a) odpisów od obciążeń lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni,
 - b) odpisów od obciążeń członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych,
 - c) odpisów od obciążeń członków posiadających odrębną własność lokalu,
 - d) odpisów od obciążeń właścicieli posiadających odrębną własność lokali, a nie będących członkami Spółdzielni,
 - e) odpisów od obciążeń osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nie będących członkami Spółdzielni,
 - f) odpisów od obciążeń najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - g) kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki tej części funduszu remontowego,
 - h) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych,
 - i) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych,
 - j) wyniku dodatniego uzyskanego przez Spółdzielnię z tytułu prowadzenia innych działalności na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - k) innych źródeł.
- 3.6.** Decyzję o realizacji remontów objętych rocznym planem gospodarczo-finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą podejmuje Zarząd Spółdzielni.
- 3.7.** Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy, naliczonych w ramach opłat za używanie lokali, powinna uwzględniać:
- a) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów,
 - b) stan środków na remonty na początku roku kalendarzowego oraz przyszłe potrzeby remontowe.
- 3.8.** Naliczenie stawek funduszu remontowego jest proporcjonalne do powierzchni użytkowej lokalu określonej w metrach kwadratowych (m²).
- 3.9.** Roczne stawki odpisów, o których mowa w punkcie 3.7 i 3.8. są określone w planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni na dany rok kalendarzowy. Stawki oraz ich zmiana w ciągu roku wymagają zatwierdzenia uchwałą przez Radę Nadzorczą.
- 3.10.** Stawki dla lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są ustalane analogicznie jak w punkcie 3.7 i 3.8.

ROZDZIAŁ IV

PRZEZNACZENIE ŚRODKÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO

- 4.1.** Środki funduszu remontowego nieruchomości przeznaczone są na finansowanie gospodarki remontowej tej nieruchomości, tj. na:
- 1) remont elementów części wspólnej nieruchomości,
 - 2) pokrycie kosztów wymiany ciepłomierza i remontu instalacji znajdującej się w węzłach zbiorowych proporcjonalnie do udziału danej nieruchomości w węźle,
 - 3) remonty sieci znajdujących się poza granicami danej (danych) nieruchomości a służące tej (tym) nieruchomości (nieruchomościom) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości,
 - 4) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
 - 5) wypłatę regresów dla zakładów ubezpieczeniowych z tytułu odszkodowań,
 - 6) spłatę kredytów bankowych wraz z odsetkami, zaciągniętych na remonty,
 - 7) spłatę wewnętrznych pożyczek.
- 4.2.** Fundusz remontowy mienia Spółdzielni może być przeznaczony na finansowanie gospodarki remontowej związanej z mieniem Spółdzielni, w tym między innymi:
- 1) na remonty budynków i lokali należących do Spółdzielni,
 - 2) na remonty infrastruktury i budowli stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) pokrycie kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych w mieniu Spółdzielni,
 - 4) pokrycie regresów, kosztów firm ubezpieczeniowych.
- 4.3.** Z funduszu remontowego nie finansuje się:
- 1) napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z podziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali określonym w Statucie, „Regulaminie porządku domowego i osiedlowego oraz zasad użytkowania i zamieszkiwania lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej »Południe« w Gdańsku” oraz innych regulaminach wewnętrznych Spółdzielni,
 - 2) konserwacji i drobnych napraw finansowanych ze środków eksploatacji podstawowej.
- 4.4.** W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość doraźnego:
- 1) uzupełnienia środków funduszy remontowych środkami funduszu zasobowego Spółdzielni,
 - 2) przeznaczenia funduszu remontowego mienia Spółdzielni na dofinansowanie remontów poszczególnych nieruchomości.
- 4.5.** O dofinansowaniu funduszu remontowego danej nieruchomości zgodnie z ust. 4.4. decyduje Rada Nadzorcza Spółdzielni, podejmując odpowiednie decyzje w formie uchwał, które powinny zawierać:
- 1) przeznaczenie dofinansowania,
 - 2) kwotę dofinansowania funduszu remontowego danej nieruchomości,
 - 3) termin i zasady zwrotu udzielonego dofinansowania.
- 4.6.** W przypadku podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o udzieleniu dofinansowania z funduszu remontowego mienia Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni zawiadamia wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości, informując o:
- 1) przeznaczeniu dofinansowania,
 - 2) kwocie dofinansowania,
 - 3) terminie i zasadach zwrotu udzielonego dofinansowania.
- 4.7.** Dofinansowanie z funduszu remontowego mienia Spółdzielni może być przeznaczone na pokrycie w całości lub części kosztów:

- 1) remontów zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - 2) remontów urządzeń lub obiektów ogólnie dostępnych, pod warunkiem zatwierdzenia celowości przez Radę Nadzorczą,
 - 3) remontów zasobów mieszkaniowych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych.
- 4.8.** Udzielanie dofinansowania z funduszu remontowego mienia Spółdzielni oraz zaciągnięcia kredytu bankowego powyżej 30.000,00 € dokonuje Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej. Kredyt bankowy może być przeznaczony tylko na sfinansowanie oznaczonych remontów. Spłata kredytu bankowego wraz z odsetkami jest pokrywana ze środków przypadających na nieruchomości, na pokrycie wydatków której kredyt został zaciągnięty.
- 4.9.** W przypadku nagłej konieczności Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o wykonaniu prac remontowych niezależnie od stanu posiadanych środków finansowych przypadających na daną nieruchomość.

ROZDZIAŁ V

POSTANOWIENIA DODATKOWE

- 5.1.** Remonty wykonywane są na podstawie zatwierdzonego przez Zarząd i Radę Nadzorczą rocznego planu remontów sporządzonego w oparciu o wnioski wynikające ze stanu technicznego nieruchomości i mienia Spółdzielni. Plan remontów stanowi integralną część rocznego planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni.
- 5.2.** Remonty wykonywane mogą być przez wykonawców obcych lub własne służby konserwatorskie. Zlecenie wykonania remontów odbywa się na zasadach określonych w „Regulaminie udzielania zleceń obcym wykonawcom na wykonanie robót, usługi dostaw dla Spółdzielni Mieszkaniowej »Południe« w Gdańsku”.

ROZDZIAŁ VI

INNE POSTANOWIENIA

- 6.1.** Traci moc „Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej »Południe« w Gdańsku” uchwalony dnia 23 stycznia 2002 roku, uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/02.
- 6.2.** Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w dniu 29 grudnia 2008 roku, uchwałą nr 41/RN/08, protokół RN nr 15/RN/08, a jego postanowienia wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2009 roku.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Wojciech STEMPAK

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Janusz JANISZEWSKI