

REGULAMIN

funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu

Podstawy prawne:

- ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1285);
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 845);
- statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu.

§1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych z przeznaczeniem na zabezpieczenie środków na finansowanie robót budowlanych budynków będących własnością Spółdzielni oraz zarządzanych przez Spółdzielnię w celu utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym i estetycznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Odpis na fundusz remontowy obiektów zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciąża koszty gospodarki tymi zasobami.
3. Wysokość odpisów a co za tym idzie stawek opłat na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza. Dopuszcza się możliwość różnicowania stawek opłat na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości w zależności od faktycznych potrzeb poniesienia wydatków w przyszłości.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy:
 - 1) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 2) członków i osoby nie będące członkami posiadające prawo odrębnej własności lokali;
 - 3) osób zajmujących lokale mieszkalne na podstawie umowy najmu;
 - 4) osób zajmujących lokale mieszkalne stanowiące mienie spółdzielni bez tytułu prawnego.

§2

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową funduszu remontowego dla nieruchomości zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityki rachunkowości.
2. Ewidencja funduszu remontowego prowadzona dla poszczególnych nieruchomości obejmuje:
 - 1) ewidencję wpływów, która przede wszystkim obejmuje naliczone opłaty należne na fundusz remontowy;
 - 2) ewidencję wydatków dotyczącą faktycznie wykonywanych i opłaconych prac remontowych.
3. Niedobór funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości może być pokrywany z pożyczki wewnętrznej w ramach funduszu lub z kredytu bankowego.

4. Pożyczkę wewnętrzną stanowią środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym jednej nieruchomości przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego innej nieruchomości, w której konieczne jest wykonanie robót, których wartość przekracza wielkość środków zgromadzonych na jej funduszu.
5. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.

§3

1. Odpisy na fundusz remontowy tworzy się od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy dla całości zasobów w szczególności z:
 - 1) odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości pochodzących z opłat świadczonych na fundusz remontowy zawartych w § 1 ust. 4;
 - 2) kwot z tytułu kar umownych od wykonawców usług budowlanych;
 - 3) uzyskanych odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych;
 - 4) kredytów bankowych;
 - 5) innych środków odzyskanych poza odpisem remontowym (np. od instytucji samorządowych, sprzedaż złomu uzyskanego w wyniku zrealizowanych remontów i wymiany wodomierzy).
3. Zarząd Spółdzielni na podstawie przeprowadzonych przeglądów, ekspertyz przygotowuje program robót do sfinansowania z funduszu remontowego na dany rok.
4. Przygotowany plan robót Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej do akceptacji, który następnie zostaje włączony do planu gospodarczo-finansowego.
5. Jeżeli w trakcie roku obrachunkowego nastąpi konieczność zwiększenia zakresu robót Zarząd wnioskuje do Rady Nadzorczej o korekty w planie rzeczowym (techniczno-ekonomicznym) remontów.
6. Prowadzone remonty podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje a nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje kierownik techniczny Spółdzielni.

§4

1. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości przeznaczone są na pokrycie kosztów remontów zatwierdzonych w planie przez Radę Nadzorczą.
2. Plan remontów określający zakres rzeczowo- finansowy zatwierdzony jest na każdy rok kalendarzowy.
3. Stan środków funduszu remontowego niewykorzystanych w roku kalendarzowym przechodzi na następny rok.

§5

1. Do wydatków remontowych związanych bezpośrednio z nieruchomościami zalicza się wydatki związane z utrzymaniem tych nieruchomości przeznaczonych do korzystania przez wszystkich użytkowników lokali.
2. Środki funduszu remontowego przeznaczone są w szczególności na:
 - 1) remonty części wspólnych budynków;
 - 2) remonty budowli i infrastruktury jak np.: boksy śmietnikowe, drogi dojścia, dojazdy, tereny zieleni, instalacje wodnokanalizacyjne, deszczowe, elektryczne, gazowe, oświetlenie terenu, place zabaw i tereny rekreacyjne;
 - 3) koszty likwidacji szkód w zasobach mieszkaniowych, które pokrywane są w całości lub części przez ubezpieczyciela;
 - 4) inne wydatki remontowe dotyczące zasobów mieszkaniowych objęte planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w ramach rocznego planu działalności Spółdzielni, w tym remonty pomieszczeń biurowych Spółdzielni.
3. Rozliczenia rzeczowe remontów finansowane z funduszu remontowego podlegają kontroli Rady Nadzorczej.

§6

1. Gospodarkę funduszem remontowym prowadzi Zarząd Spółdzielni i upoważniony jest do dysponowania środkami funduszu w ramach uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu rocznego działalności Spółdzielni.
2. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali oraz konserwacji i napraw bieżących oraz pogotowia technicznego.
3. Postanowienia ust. 2 nie obowiązują jedynie w przypadkach, gdy remont w poszczególnych mieszkaniach jest skutkiem awarii tych elementów budynku, które są nierozzerwalnie związane z jego całością. O realizacji takiego remontu decyduje Zarząd Spółdzielni.
4. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością uchwaloną w rocznym planie remontów.
5. W przypadku określonym w ust. 4 Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac, ich koszcie oraz wystąpić z wnioskiem o korektę planu remontowego na bieżący rok.

§7

Postanowienia końcowe.

1. Regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 121/2019/VII z dnia 21.03.2019 roku.
2. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

472 RADCA PRAWNY
Tł Barbara Lech-Gajewska

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „Geofizyka”
Wiesław Sułkowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „Geofizyka”
Zdzisław Babski

Uchwała nr 12/2019/VII
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka”
z dnia 21 marca 2019r.

w sprawie Regulaminu funduszu remontowego

Na podstawie § 45 ust. 1 pkt. 12 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się „Regulamin funduszu remontowego” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
SM „Geofizyka”



Wiesław Sulkowski

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
SM „Geofizyka”



Zdzisław Babski

Uchwałę podjęto 6 głosami
(Protokół RN nr 3./2019/VII)

II-471 RADCA PRAWNY
Barbara Lech-Gajewska