

## REGULAMIN

### TWORZENIA I GOSPODAROWANIA ŚRODKAMI FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRODKOWIE

#### PODSTAWA PRAWNA :

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami), Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 roku Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami) oraz inne przepisy prawne.
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie zwany dalej Spółdzielnią , zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Opolu – VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 11.08.2009 roku.

#### § 1.

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty dla lokali Spółdzielni i lokali stanowiących odrębną własność, który stanowi fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.

#### § 2.

Fundusz na remonty, których mowa w § 1 , tworzy się na odrębne nieruchomości określonych na podstawie art. 41 ustawy o SM lub fundusz wspólny z :

- 1) - odpisów od lokali mieszkalnych obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi własnymi zarządzanymi przez Spółdzielnię, według zasad określonych w § 7 Regulaminu ;  
- odpisy na remonty lokali użytkowych własnych zarządzanych przez Spółdzielnię sfinansowane z funduszu zasobowego i wkładów własnych budowlanych;
- 2) kwot uzyskanych z tytułu obniżania wynagrodzenia wykonawców w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze ;
- 3) kar za zwłokę w usuwaniu wad ;
- 4) odszkodowań ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych;
- 5) uzyskanych bonifikat i premii termorenowacyjnych remontowych;
- 6) dotacji innych jednostek organizacyjnych na poprawę warunków zamieszkiwania;

- 7) przeznaczenia nadwyżki z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zysku na innej działalności gospodarczej;
- 8) przeznaczenie funduszu zasobowego wolnych środków obrotowych i z różnicy waloryzacji lokali zwalnianych i zasiedlanych w wyższych kwotach;
- 9) nadwyżek dochodów nad kosztami własnymi jednostek wykonawstwa i transportu oraz innych zakładów spółdzielni w stosunku do wielkości świadczonych usług poszczególne odrębne nieruchomości ( na zmniejszenie kosztów remontów);
- 10) innych wpływów, dotacji, dobrowolnych wpłat itp.;
- 11) oprocentowanie lokat na odrębnych rachunkach bankowych;
- 12) Odpisy na realizację programu termo renowacyjnego z Funduszu Wspólnego;
- 13) Inne wpływy :

Zwiększenie funduszu z tyt. Określonych w pkt. 1,2,3,4,6,9 mogą być przeznaczone na poszczególne odrębne nieruchomości.

Pozostałe źródła przychodu funduszy mogą tworzyć i zwiększać fundusze wspólne Spółdzielni.

Podziały przychodów funduszu remontowego dokonuje na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza.

### § 3.

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

- 1) finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych własnych i sieci wewnętrznych budynków;
- 2) remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi ( drogi, ulice, place, instalacje wodno- kanalizacyjne i gaz);
- 3) pokrycie wyższych kosztów nad przychodami działalności, konserwatorów i innych zakładów własnych świadczących usługi na rzecz remontów zasobów mieszkaniowych;
- 4) nakłady na docieplenia ścian i stropodachów stanowią koszty remontów na podstawie opinii rzeczoznawcy budowlanego o zakwalifikowaniu tych robót do remontów ( pismo Ministerstwa Finansów z dnia 28.06.2006 r. skierowane do Związku Rewizyjnego R.P /I.K 6-7/2006.)

- 5) zapłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla użytkowników lokali Spółdzielni oraz odszkodowania za mieszkania nieubezpieczone;
- 6) nakłady na remonty dociepleniowe i termorenowacyjne finansowane kredytami i wolnymi środkami własnymi;
- 7) pokrycie kosztów związanych z podwyższeniem standardu urządzeń technicznych przy zasiedleniu mieszkań z ruchu ludności;
- 8) inne według decyzji Zarządu lub Rady Nadzorczej;
- 9) usuwanie wad technologicznych i inne finansowane z funduszy wspólnych;
- 10) inne wydatki remontowe;

Nakłady wymienione w pkt. 1,3,5,7,10 mogą być odnoszone na poszczególnych odrębne nieruchomości zaś pozostałe z funduszy wspólnych.

Decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej.

#### § 4.

1. Z funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających odpłatnie użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.
2. Ze środków funduszu nie finansuje się remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.  
Nakłady na remonty ww. środków obciążają bezpośrednio koszty danej działalności np. konserwatorzy, transport, kotłownie. 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, że 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 przewidywanie tych zaangażowań do zwrotu.

Decyzję podejmuje Rada Nadzorcza lub Walne Zgromadzenie.

#### § 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) Przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych poprzez ich wymianę;
  - 3) Stan funduszu na remonty na początku roku;
  - 4) Odpisy dodatkowe na fundusze termo renowacyjne 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 ustalenia opłat eksploatacyjnych.
3. 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 zasobami mieszkaniowymi.
4. 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 w ramach odrębnych nieruchomości
- Decyzję podejmuje właściwy organ samorządowy Spółdzielni ( Rada Nadzorcza, Walne Zgromadzenie)
5. O wysokości odpisów na remont lokali mieszkalnych i z nimi związaną infrastrukturą powiadamiani są użytkownicy lokali mieszkalnych w odrębnych pozycjach opłat.

#### **§ 8.**

1. W przypadku dokonania nakładów na zasoby Spółdzielni, wynikające stąd podwyższenie standardu zamieszkiwania powinno być uwzględnione w odpisach obciążających wszystkich użytkowników lokali na fundusz remontowy wspólny. Stawki te powinny zapewnić dodatkową potrzebę refundacji środków finansowych wydatkowanych przez Spółdzielnię na podwyższenie standardu zasobów jako nakłady obciążające fundusz remontowy. Decyzje o utworzeniu funduszu wspólnego podejmuje Rada Nadzorcza lub Walne Zgromadzenie.
2. Wydatki na modernizację budynku ponoszone wg decyzji Walnego Zgromadzenia tych użytkowników stanowią wpłaty na wkłady bądź odpłatność właścicieli odrębnych własności lokali. Nakłady te zwiększają wartość budynku. W przypadku określenia w opinii rzeczoznawczy budowlanego, że roboty dociepleniowe budynków stanowią modernizację a nie remonty, nakłady te powiększają wartość budynku i są pokrywane przez użytkowników lokali

**z dodatkowych wpłat na fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz w odpowiedniej części właścicieli lokali w danym budynku ( nakłady na m<sup>2</sup> p.u.).**

**§ 9.**

**Nakłady o charakterze nie stanowiącym remontów tj. o charakterze konserwacyjno-przeładowym obciążają działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych.**

**§ 10.**

- 1. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci ważność regulamin tworzenia i wydatkowania środków na remonty i konserwacje zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie z dnia 20.11.1996 roku (Uchwała RN Nr 42/96).**
- 2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr..... Z dnia 26.10.2010 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.**

**Sekretarz  
RADY NADZORCZEJ**

**Przewodniczący  
RADY NADZORCZEJ**