

REGULAMIN

zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Określenia użyte w regulaminie oznaczają:

- 1) remont - wykonywanie w istniejących budynkach lub mieniu Spółdzielni robót budowlanych nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Za remonty uważa się także wykonywanie ocieplenia ścian zewnętrznych budynków, wymianę dźwigów osobowych itp.;
- 2) zasoby mieszkaniowe - zbiór nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię;
- 3) nieruchomość - działka zabudowana budynkiem, bądź niezabudowana, dla której założona jest jedna księga wieczysta;
- 4) lokal - samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, w tym garaż;
- 5) mienie ogólne Spółdzielni - majątek trwały, stanowiący własność Spółdzielni, niezwiązany integralnie z poszczególnymi nieruchomościami.
- 6) mienie wspólne - mienie nie należące do poszczególnych nieruchomości, ale integralnie z nimi związane (np. place zabaw, ciągi komunikacyjne, węzły ciepłne), nie będące jednak mieniem ogólnym Spółdzielni;
- 7) powierzchnia użytkowa lokalu - powierzchnia użytkowa lokalu (bez powierzchni pomieszczeń przynależnych) zgodna z uchwałą Zarządu, podjętą w celu określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, a w odniesieniu do nieruchomości, dla których brak takiej uchwały - powierzchnia dotychczas stosowana przy wymiarze opłat za korzystanie z lokalu.

§ 2

1. Fundusz remontowy tworzy się:

- 1) z przeznaczeniem na remonty części wspólnych poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 2.
- 2) z przeznaczeniem na remonty mienia wspólnego.

1. Nie tworzy się funduszu remontowego dla nieruchomości niezabudowanych oraz dla nieruchomości będących mieniem ogólnym Spółdzielni.
2. Fundusz remontowy z przeznaczeniem na remonty mienia wspólnego tworzy się z podziałem na nieruchomości.
3. Wysokość odpisu w ciężar kosztów Spółdzielni na fundusz remontowy nieruchomości i mienia wspólnego uchwała Rada Nadzorcza od powierzchni użytkowej poszczególnych lokali z uwzględnieniem potrzeb remontowych danego zasobu oraz wysokości zgromadzonych środków.

4. Nie tworzy się odpisu na fundusz remontowy nieruchomości od lokali użytkowych w budynkach niemieszkalnych, gdzie ponad 50 % powierzchni stanowią lokale użytkowane na zasadach najmu.
5. Uchwalone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy (nieruchomości i mienia wspólnego) są składnikami kalkulacyjnymi obowiązującej opłaty eksploatacyjnej (czynszu).
6. Niewykorzystane lub przekroczone (niedobór) w ciągu roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.
7. Na fakturach zewnętrznych, dotyczących wydatków z funduszu remontowego, administratorzy dokonują adnotacji: „obciążyć fundusz remontowy” ze wskazaniem konkretnej nieruchomości i wysokości kwoty.
8. Gospodarowanie funduszem remontowym prowadzi się w skali całych zasobów, a naliczenia odpisów i wydatków ewidencjonuje się w odniesieniu do poszczególnych budynków lub nieruchomości.

II. Zasady tworzenia funduszu remontowego

§ 3

1. Fundusz remontowy tworzy się z:

- 1) z odpisów w ciężar kosztów Spółdzielni od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych, w tym garaży;
- 2) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w nieruchomościach, których koszt likwidacji stanowił wykorzystanie środków funduszu remontowego danej nieruchomości;
- 3) otrzymanych kar umownych i odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych;
- 4) kwot uzyskanych z dofinansowania przez instytucje samorządowe, Unię Europejską i innych;
- 5) kwot uzyskanych z umorzeń kredytów zaciągniętych na termomodernizację;
- 6) z nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków;
- 7) z dodatkowych odpisów obciążających użytkowników poszczególnych lokali w danej nieruchomości, częściowo finansujących kosztowniejsze zadania remontowe tej nieruchomości (np. termomodernizację budynku) w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej;
- 8) innych wpływów.

III. Zasady gospodarowania funduszem remontowym

§ 4

1. Środki funduszu remontowego przeznaczane są na finansowanie zamierzeń rzeczowych objętych planem finansowo - gospodarczym, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą, a w szczególności na:

- 1) remonty części wspólnych nieruchomości;
- 2) ocieplenia budynków;
- 3) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych nieruchomości;
- 4) usuwanie wad technologicznych i technicznych;
- 5) remonty mienia wspólnego (drogi, ciągi pieszo-jezdne, parkingi, instalacje itp.);
- 6) remonty terenów zielonych i placów zabaw;
- 7) wypłatę jednostkom ubezpieczeniowym regresów z tytułu wypłaconych odszkodowań obciążających Spółdzielnię;
- 8) finansowanie prowizji i odsetek od ewentualnych kredytów bankowych zaciągniętych na remonty i modernizacje danej nieruchomości.

IV. Postanowienia końcowe


§ 5

1. Środki funduszu remontowego mogą być wydatkowane wyłącznie na cele określone w planie finansowo - gospodarczym, uchwalanym corocznie przez Radę Nadzorczą.
1. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się korektę planu, o którym mowa w ust. 1 ze wskazaniem źródeł finansowania robót wynikających z takiej zmiany.
1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia mocą Uchwały Rady Nadzorczej Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach Nr 3/2016 z dnia 04.05.2016 r.
1. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18 grudnia 1992 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Wiesława Arasimowicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Marian Jan Augustyn