

# **Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu**

## **I. Podstawa prawna.**

1. Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. z 1995 r. Nr 54 poz. 288 z późn. zm.) art. 46 § 2,
2. Ustawa o Spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. z 2000 r. Nr 4 poz. 27 z późn. zm.) art. 6 pkt.3,
3. Statut Spółdzielni. § 164 pkt.3

## **II. Postanowienia ogólne.**

### § 1

Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych dzieli się na:

1. fundusz remontowy nieruchomości,
2. fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

### § 2

Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:

1. odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które zobowiązani są ponosić członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych, mieszkańcy o nieuregulowanym stanie prawnym do lokali mieszkalnych,
2. kwot otrzymywanych z firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatek funduszu remontowego,
3. kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych w danej nieruchomości,
4. kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych w danej nieruchomości,
5. z innych tytułów wykazujących związek z daną nieruchomością.

### § 3

Fundusz remontowy mienia Spółdzielni tworzy się z:

1. wyniku dodatniego uzyskanego przez Spółdzielnię na działalności gospodarczej (nadwyżka bilansowa) przeniesionej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
2. kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
3. kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych oraz pozostałych odszkodowań (dotyczy prowadzonych prac remontowych mienia Spółdzielni),

4. kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych (dotyczy prowadzonych prac remontowych mienia Spółdzielni),
5. dotacji, subwencji, dofinansowania, darowizn oraz pozostałych odszkodowań,
6. wpłat wnoszonych przez najemców lokali użytkowych, znajdujących się w budynkach administracyjnych,

### **III. Wykorzystanie funduszy.**

#### § 4

Środki funduszu remontowego nieruchomości mogą być przeznaczone na:

1. finansowanie kosztów robót remontowych danej nieruchomości (rzeczowy zakres remontów wynika z przeglądów wiosennych w zarządzanych przez Spółdzielnię zasobach mieszkaniowych),
2. spłatę kredytu i pożyczek zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych danej nieruchomości,
3. pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania wad i usterek budowlanych danej nieruchomości,
4. pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych danej nieruchomości,
5. remont elementów nieruchomości wspólnych,
6. docieplanie stropów i stropodachów oraz ścian budynku w przypadku stwierdzenia wad technicznych i technologicznych oraz konieczność dostosowania budynku do wymogów i norm obecnie obowiązujących.

#### § 5

Fundusz remontowy mienia Spółdzielni może być wykorzystany na finansowanie gospodarki remontowej związanej z mieniem Spółdzielni:

1. na remont budynków i lokali administracji Spółdzielni,
2. na realizację remontów obiektów stanowiących majątek wspólny Spółdzielni (ulice, chodniki, place zabaw itp.),
3. na dofinansowanie remontu ulic wykonywanych w ramach czynów społecznych.

#### § 6

W przypadku wolnych środków fundusz remontowy mienia Spółdzielni może być przeznaczony na dofinansowanie w formie pożyczki remontów w poszczególnych nieruchomościach.

#### § 7

Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych nie finansuje się remontów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami lub umowami obciążają użytkowników mieszkań lub lokali o innym przeznaczeniu.

## § 8

1. Decyzje o realizacji remontów objętych rocznym planem rzeczowo – finansowym Spółdzielni zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w ramach posiadanych środków podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Udzielania pożyczek z funduszu remontowego mienia Spółdzielni oraz zaciągnięcia kredytu bankowego lub pożyczki dokonuje Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej.
3. W przypadku wystąpienia klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, bezpośredniego zagrożenia życia lub mienia mieszkańców decyzje o uruchomieniu środków z funduszu remontowego podejmuje Zarząd Spółdzielni samodzielnie.

## § 9

1. Pożyczki z funduszu remontowego mienia Spółdzielni mogą być przeznaczone przede wszystkim na pokrycie w całości lub części kosztów:
  - remontów zasobów mieszkaniowych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
  - remontów zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
  - remontów urządzeń lub obiektów ogólnie dostępnych, pod warunkiem zatwierdzenia celowości przez Radę Nadzorczą.
2. Pożyczki zwrotne z funduszu remontowego mienia Spółdzielni w wysokości określonej w planie rzeczowo-finansowym zwolnione są z oprocentowania.
3. Zarząd udzielając pożyczki określa warunki i termin jej spłaty, informując o tym użytkowników danej nieruchomości.

## § 10

1. Kredyt bankowy może być przeznaczony tylko na sfinansowanie imiennie wymienionych remontów.
2. Spłata kredytu bankowego wraz z odsetkami obciąża nieruchomość budynkową, na rzecz której kredyt został zaciągnięty.

## § 11

Dla użytkowników lokali w budynkach, w których zostały zakończone prace termomodernizacyjne wysokość świadczenia na fundusz remontowy budynku została określona na okres spłaty kosztów termomodernizacji budynku, na podstawie uzgodnień z użytkownikami lokali, przeprowadzonych przy podejmowaniu decyzji o zakwalifikowanie budynku do termomodernizacji.

#### **IV. Postanowienia dodatkowe.**

##### § 12

Niewykorzystane w danym roku środki finansowe funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych przechodzą na rok następny.

##### § 13

1. Stawki odpisów naliczane na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych w ramach opłat za użytkowanie mieszkań winny uwzględniać wielkość potrzeb w tym zakresie i wynikać z planu rzeczowego Spółdzielni.
2. Z funduszu remontowego tworzonego w Spółdzielni nie mogą być finansowane przeglądy techniczne budynków i instalacji wynikające z przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisów BHP.
3. Plany remontów w zakresie rzeczowym i finansowym tworzone dla poszczególnych nieruchomości i mienia Spółdzielni podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.

#### **V. Postanowienia końcowe.**

##### § 14

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Nr 227/2008 z dnia 17.12.2008 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni i obowiązuje od dnia jej podjęcia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin Funduszu Remontowego zatwierdzony w dniu 29.01.2007 roku.

Sekretarz Rady  
Nadzorczej

.....

Przewodniczący Rady  
Nadzorczej

.....