

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

I. Podstawa prawna.

1. Ustawa o Spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.)
2. Statut Spółdzielni § 140 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. docieplenie 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 i rozbudowy infrastruktury na terenie osiedla wykonywanych w ramach porozumień zawartych z Gminą Miasta Radom.

§ 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 wymienionych w § 90 Statutu i 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.

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. Finansowanie remontów określonych w § 91 Statutu jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
5. Uchwalane 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 realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiana instalacji).

V. Postanowienia końcowe.

§ 14

Traci moc dotychczas obowiązujący regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych zatwierdzony uchwałą nr 31/2014 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu z 21.05.2014 r.

§ 15

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą nr 32/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu z dnia 13.06.2019 r.