

Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych w Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Międzyzakładowa” w Pieszku

Podstawa prawna.

1. Ustawa – Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982r. z późniejszymi zmianami,
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r.,
3. Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. z późniejszymi zmianami,
4. Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15 lutego 1992r. z późniejszymi zmianami,
5. Ustawa o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004r.,
6. Statut Spółdzielni.

I. Postanowienia ogólne.

1. Podstawę tworzenia funduszy stanowi Statut Spółdzielni (§ 94) oraz rzeczowy plan remontów na dany rok gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Plan remontów uwzględnia postanowienia rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. (Dz. U. Nr 74, poz. 836 w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych).
3. Jednostką rozliczeniową jest powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i lokali o innym przeznaczeniu (garaży).

II. Tworzenie funduszy.

Stosownie do zapisów § 94 Statutu, Spółdzielnia tworzy fundusz:

1. Fundusz remontów mienia Spółdzielni stanowiący jej wyłączną własność (ogólny fundusz remontowy),
2. Fundusz remontowy wyodrębniony (fundusz poszczególnych nieruchomości).
3. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni (ogólny fundusz remontowy) tworzony jest:
 - a) z wolnych środków z przekształceń mieszkań z lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu,
 - b) z wolnych środków z przekształceń mieszkań z lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność,
 - c) z wyniku dodatniego uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałych działalnościach (nadwyżki bilansowej) – przeniesionego na podstawie uchwały Zebrania Członków z wyłączeniem wyniku uzyskanego na gospodarce zasobami mieszkaniowymi,
 - d) z dodatkowego odpisu obciążającego koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a powstałego z wpływów:
 - z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,

- z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za wady i usterki od wykonawców robót remontowych,
- z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w wykonaniu robót i usunięciu wad, i usterek od wykonawców robót remontowych,
- ze środków obcych pozyskanych z kredytu na remonty,
- z najmu lokali,
- z kwot uzyskanych ze zbycia mienia Spółdzielni.

4. Fundusz remontowy wyodrębniony (fundusz poszczególnych nieruchomości) tworzony jest:

- a) z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali:
- mieszkalnych,
 - użytkowych,
 - garaży,

oraz najemców lokali stanowiących mienie Spółdzielni,

- b) z naliczenia wpłat członków Spółdzielni posiadających odrębną własność lokalu:
- mieszkalnego,
 - użytkowego,
 - garażu,
- c) z naliczenia wpłat właścicieli posiadających odrębną własność lokalu:
- mieszkalnego,
 - użytkowego,
 - garażu,

a nie będących członkami Spółdzielni,

- d) z dodatkowego odpisu obciążającego koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a powstałego z wpływów:
- z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
 - z innych tytułów – np. wpłaty lokatorów za wykonanie robót dodatkowych, poza planem funduszu remontowego (ułożenie terakoty na balkonach, montaż wodomierzy, podzielników kosztów c.o., domofonów).

III. Wykorzystanie funduszy.

1. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni (ogólny fundusz remontowy). Fundusz ten może być wykorzystany na finansowanie gospodarki remontowej związanej z mieniem Spółdzielni, w tym między innymi:

- na remont lokali użytkowych i pomieszczeń o innym przeznaczeniu,
- na remont urządzeń zabawowych oraz ogólnodostępnych dróg i parkingów,

- pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
- pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych.

W pierwszej kolejności fundusz remontowy mienia Spółdzielni winien być przeznaczony na konieczne remonty wynikające z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Urzędu Dozoru Technicznego, itp.

W przypadku wolnych środków fundusz remontowy Spółdzielni może być na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni przeznaczony na zwrotne dofinansowanie remontów w poszczególnych nieruchomościach. Uchwała Rady Nadzorczej winna określać kwotę zwrotnego dofinansowania oraz jej szczegółowe przeznaczenie.

Środki tego funduszu mogą być przejściowo wykorzystane na cele inwestycyjne.

2. Fundusz remontowy wyodrębniony (fundusz poszczególnych nieruchomości). Fundusz ten przeznaczony jest do finansowania gospodarki remontowej tej nieruchomości, z której został utworzony na:
 - remont zasobów mieszkaniowych członków i właścicieli odrębnych nieruchomości, którzy tworzą ten fundusz,
 - remont elementów wspólnych nieruchomości,
 - pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
 - spłat kredytów zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - pokrycie regresowych kosztów firm ubezpieczeniowych,
 - usuwanie wad technologicznych,
 - remont budowli związanych z daną nieruchomością (np. dojazdy, chodniki, place zabaw, przyłącza wodne, kanalizacyjne, energetyczne i gazowe).

IV. Postanowienia dodatkowe.

1. Nie wykorzystane w danym roku fundusze remontowe przechodzą na następny rok.
2. Stawki odpisów i opłat naliczane na fundusz remontowy w nieruchomościach, w ramach opłat za używanie lokali powinny uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb w tym zakresie.
3. Roczne stawki odpisów i opłat, o których mowa w pkt 2 są określone w planie finansowo-rzeczowym remontów Spółdzielni na dany rok. Ewentualne zmiany stawek odpisu i opłat w ciągu roku mogą być ustalone i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni.
4. Stawki odpisów i opłat na fundusz remontowy mogą być ustalane:
 - jednolicie dla całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni do czasu przeniesienia wszystkich lokali w odrębną własność w danej nieruchomości,
 - zróżnicowanie - w zależności od potrzeb remontowych budynków w poszczególnych nieruchomościach.
5. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość przejściowego wykorzystania wolnych środków obrotowych na remonty zasobów Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji wydatkowanych kwot na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

6. Z funduszy remontowych tworzonych w Spółdzielni nie mogą być finansowane przeglądy techniczne budynków i instalacji wynikające z przepisów ustawy Prawo budowlane.

V. Wycena funduszu remontowego na dzień bilansowy dokonywana jest według wartości nominalnej (art. 28 ust. 1, pkt 7 ustawy o rachunkowości).

VI. Postanowienia końcowe.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Międzyzakładowa” nr 2/09 z dnia 20.03.2009r. i obowiązuje od dnia podpisania

Sekretarz Rady

Audul Lidie

Przewodniczący Rady

J.M.