

RADA NADZORCZA

Spółdzielni Mieszkaniowej

„ŻABIANKA”

80-344 Gdańsk, ul. Gospody 10

tel. (058) 557-80-90, 557-69-32 w.115

REGULAMIN

**TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŻABIANKA” W GDAŃSKU**

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16. września 1982 roku (Dz.U. z 2013 roku poz.1443 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15. grudnia 2000 roku (Dz.U. z 2013 roku poz.1222 z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu określają zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych stanowiących własność lub zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Żabianka” w Gdańsku.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
3. Środki funduszu remontowego przeznacza się na remonty zasobów mieszkaniowych i infrastruktury towarzyszącej oraz na remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Z funduszu remontowego nie finansuje się robót, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają użytkowników lokali.
4. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
5. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

III. TWORZENIE FUNDUSZU

§ 2.

1. Stosownie do przepisu art.6. ust. 3. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy poprzez uiszczanie opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczy:
 - a) członków spółdzielni,
 - b) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
 - c) osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
 - d) najemców lokali mieszkalnych,
 - e) użytkowników lokali mieszkalnych zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
3. Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu.



4. Wysokość odpisu na dany rok zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
5. Podstawą ustalenia wysokości odpisu jest:
 - a) plan remontów na dany rok zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej,
 - b) stan środków funduszu na początek roku.
6. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może ustalić w drodze uchwały zróżnicowanie stawek odpisu na fundusz remontowy w poszczególnych nieruchomościach w zależności od wielkości poniesionych lub przewidywanych do poniesienia nakładów.
7. Wysokość planowanych wydatków na remonty w danym roku nie może przekraczać stanu posiadanych środków finansowych na funduszu remontowym.

§ 3.

Fundusz remontowy tworzony jest z:

- a) miesięcznych odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wnoszonych przez osoby wymienione w § 2 ust. 2.
- b) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki lub za zwłokę w ich usuwaniu, uzyskanych od wykonawców robót remontowych finansowanych z funduszu remontowego nieruchomości,
- c) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki z funduszu remontowego Spółdzielni,
- d) środków pochodzących z wpływów z lokali użytkowych na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej,
- e) wyniku dodatniego uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałej działalności gospodarczej (nadwyżki bilansowej) przeniesionego na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków,
- f) dotacji, dofinansowania, darowizn,
- g) innych tytułów.

Środki uzyskane z tytułu określonego w pkt d) podlegają podziałowi na nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych członków spółdzielni zamieszkujących w danej nieruchomości.

IV. PRZEZNACZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 4.

1. Środki funduszu na remontowego, o których mowa w § 3 pozostają w dyspozycji Zarządu Spółdzielni, który przeznacza je na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z rocznym planem rzeczowo-finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może Uchwałą zmienić Plan Remontów w ciągu roku.
3. Środki funduszu mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych tj. nieruchomości oraz budowli i urządzeń technicznych związanych z budynkami stanowiącymi mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania.
4. Środki funduszu gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni a wpływy i wydatki środków funduszu rozliczane są na poszczególne nieruchomości.
5. Rzeczowy zakres planowanych robót remontowych dla danej nieruchomości w uzasadnionych przypadkach może przekroczyć wartość zgromadzonych dla tej



- nieruchomości środków. Środki na pokrycie tego przekroczenia mogą pochodzić z innych nieruchomości pod warunkiem rozliczenia ich i zwrotu w latach kolejnych.
6. Za realizację rocznego planu remontów odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni, który przedstawia Radzie Nadzorczej sprawozdanie z wykonania planu remontów za rok ubiegły.
 7. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty jak też ich racjonalnego wykorzystania.

§ 5.

Środki funduszu remontowego przeznacza się na:

- a) finansowanie kosztów robót remontowych zasobów mieszkaniowych osób, o których mowa w § 2 ust. 2.,
- b) pokrycie kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
- c) usuwanie wad technologicznych,
- d) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
- e) finansowanie remontów budowli znajdujących się w zasobach Spółdzielni (drogi, chodniki, sieci zewnętrzne),
- f) pokrycie wszelkich kosztów związanych z technicznym utrzymaniem zasobów mieszkaniowych,
- g) pozostałe koszty ujęte w planie rzeczowo-finansowym zatwierdzonym na dany rok.

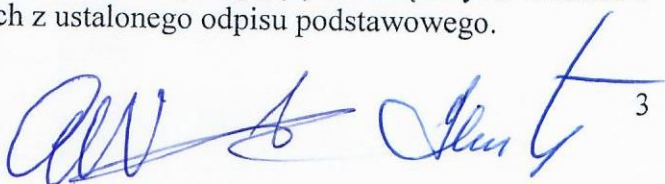
V. POSTANOWIENIA DODATKOWE

§ 6.

1. Zarówno koszty jak i przychody ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości.
2. Koszty i przychody, których nie można przypisać do konkretnej nieruchomości, dzielone są na nieruchomości współczynnikiem podziału kosztów wspólnych (procentowym udziałem powierzchni użytkowej danej nieruchomości do powierzchni użytkowej ogółem).
3. Niewykorzystane w danym roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.
4. Zmiany w rodzaju i zakresie prowadzonej działalności remontowej nie wymagają korekty niniejszego regulaminu, o ile wynikają z zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej rzeczowego planu remontów.
5. W przypadku wystąpienia klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, awarii budowlanych, bezpośredniego zagrożenia życia lub mienia mieszkańców, decyzję o uruchomieniu środków z funduszu remontowego podejmuje Zarząd Spółdzielni powiadamiając o tym fakcie Radę Nadzorczą. Wybór wykonawcy następuje z pominięciem trybu postępowania określonego w „Regulaminie zamawiania produktów lub usług przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Żabianka” w Gdańsku”.

§ 7.

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może uchwalić dodatkowe stawki na fundusz remontowy celowy, przeznaczony na sfinansowanie dodatkowych zadań remontowych przeprowadzanych w danej nieruchomości wymagających większych nakładów w stosunku do naliczeń wynikających z ustalonego odpisu podstawowego.

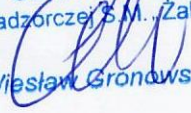


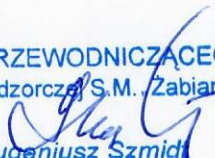
3

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 8.

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka” Uchwałą Nr 30/2015 z dnia 26.10.2015 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc dotychczasowy regulamin zatwierdzony Uchwałą Nr 22/2008 w dniu 29.09.2008 roku.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej S.M. „Żabianka”

Wiesław Gronowski

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej S.M. „Żabianka”

Eugeniusz Szmidt

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej S.M. „Żabianka”

Jan Stefanczyk