

REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM REMONTOWYM SM KSIĘŻE MAŁE

Podstawa prawna

1. Statut SM Księżę Małe z 6 grudnia 2003 r., w szczególności: § 106, § 120 ust.1 pkt 7, § 121 ust.1 pkt.1a, § 122 ust 1 pkt.3, § 34 ust 1 pkt 15
2. Ustawa prawo spółdzielcze
3. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych
4. Ustawa o rachunkowości
5. Ustawa prawo budowlane
6. Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych
7. Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych
8. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie określenia rodzajów wydatków na remont i modernizację budynku mieszkalnego i lokalu mieszkalnego (DzU 156/1996)
9. Ustawa o podatku od towarów i usług
10. Ustawa o własności lokali
11. Regulamin gospodarki finansowej SK KM z 25 listopada 2004 r.
12. Regulamin rozliczenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali SM Księżę Małe

§ 1. Pojęcia, definicje

1. Remont - wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym ustawodawca dopuszcza stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Robotami remontowymi są wszystkie prace wykonywane w istniejącym obiekcie, które polegają na odtworzeniu jego pierwotnej wartości użytkowej i nie powodują jej wzrostu w stosunku do wartości jaką miał w dniu przyjęcia do użytkowania.
2. Obiekt budowlany – budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowla stanowiąca całość techniczno – użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami lub obiekt małej architektury.
3. Mienie SM KM – własność lub inne prawa majątkowe przysługujące Spółdzielni w zakresie nienaruszającym praw do ustanowienia odrębnej własności lokali i praw z nią związanych. Wyodrębnia się mienie typu A (związane z funkcjonowaniem Spółdzielni jako całości) oraz mienie typu B (związane z funkcjonowaniem zespołu nieruchomości)

§ 2. Postanowienia ogólne

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.
3. Nie wykorzystane lub przekroczone w ciągu roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 3. Zasady gospodarowania funduszem remontowym.

1. Fundusz remontowy tworzony jest z miesięcznych obciążeń poszczególnych lokali odpisami wg stawek ustalanych w zł / m² powierzchni użytkowej.
2. Odpis na fundusz remontowy jest wyodrębnionym składnikiem opłaty eksploatacyjnej, należnej za używanie lokali mieszkalnych.
3. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych budynków (nieruchomości) w zależności od ich stanu technicznego, wyposażenia oraz zaplanowanych robót remontowych
4. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy wyodrębnia się ich części przeznaczone na:
 - 1) poszczególne budynki (nieruchomości) Spółdzielni
 - 2) mienie Spółdzielni typu A
 - 3) mienie Spółdzielni typu B

5. W ramach funduszu remontowego Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy ogólnospółdzielczy pozostający w dyspozycji organów Spółdzielni (Zebranie Przedstawicieli Członków, Rada Nadzorcza, Zarząd).
6. Wysokość odpisu oraz jego podział na poszczególne fundusze zatwierdza Rada Nadzorcza przy zatwierdzeniu planu stawek na dany rok obrotowy w drodze uchwały.

§ 4. Źródła finansowania funduszu remontowego.

1. Fundusz remontowy w częściach przeznaczonych na: finansowanie poszczególnych budynków (nieruchomości), mienia typu A i B tworzony jest z odpisów obciążających lokale
2. Fundusz remontowy ogólnospółdzielczy tworzony jest z:
 - 1) wpływów z odsetek bankowych od lokowanych środków funduszu remontowego
 - 2) dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych
 - 3) dotacji otrzymanych na poprawę warunków technicznych zasobów mieszkaniowych
 - 4) z nadwyżki waloryzacji wkładów z tytułu przekształcenia praw lokatorskich na własnościowe prawa do lokali lub odrębną własność
 - 5) z nadwyżki między wartością spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a zrewaloryzowaną wartością wkładu mieszkaniowego lokalu, do którego wygasło prawo lokatorskie
 - 6) z dobrowolnych wpłat na fundusz remontowy;
 - 7) z kwot uzyskanych z tytułu obniżenia wynagrodzenia wykonawcom w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze robót
 - 8) z kar umownych naliczonych wykonawcom robót remontowych
 - 9) z odszkodowań wypłaconych przez ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych objętych polisami
 - 10) z innych wpływów, w szczególności: nadwyżki wpływów nad kosztami GZM, nadwyżki bilansowej, ze zbycia prawa wieczystego gruntów, z funduszu zasobowego poprzez pożyczkę zwrotną
3. Fundusz remontowy w częściach przeznaczonych na finansowanie poszczególnych budynków (nieruchomości) może być uznawany lub przejściowo zasilany środkami zgromadzonymi na funduszu ogólnospółdzielczym na podstawie uchwały Zarządu zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.

§ 5. Zasady wydatkowania środków funduszu remontowego

1. Środkami funduszu dysponuje Zarząd SM KM.
2. Wydatki dokonywane są na zadania ujęte w planie finansowo- rzeczowym opracowanym przez Zarząd SM KM i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą SM KM.
3. Plan remontów opracowuje się na podstawie planów wieloletnich, potrzeb wynikających z przeglądów technicznych zasobów Spółdzielni i konsultacji z organami samorządowymi Spółdzielni
4. Ze środków funduszu remontowego finansowane są następujące koszty objęte planem remontów.
 - 1) remonty dotyczące poszczególnych budynków (nieruchomości)
 - 2) remonty dotyczące mienia Spółdzielni typu A
 - 3) remonty dotyczące mienia Spółdzielni typu B
5. Do wydatków na remont poszczególnych budynków (nieruchomości) zalicza się, w szczególności:
 - 1) remonty części wspólnych budynku określonych w załączniku 1 do Regulaminu rozliczania kosztów GZM i ustalania opłat za używanie lokali w SM KM
 - 2) remonty w lokalach w zakresie obciążającym Spółdzielnię zgodnie z Regulaminem podziału obowiązków w tym zakresie między Spółdzielnię a lokatora
 - 3) spłaty dla ubezpieczycieli z tytułu regresów
6. Do wydatków w ramach mienia Spółdzielni typu A zalicza się, w szczególności:
 - 1) remonty infrastruktury (drogi, ulice, place zabaw), instalacje wodno- kanalizacyjne, energetyczne, elektryczne, gazowe
 - 2) remonty lokali użytkowych
 - 3) remonty lokali własnych związanych z działalnością statutową Spółdzielni

7. Do wydatków w ramach mienia Spółdzielni typu B zalicza się, w szczególności:
- remonty sieci centralnego ogrzewania;
 - remonty więzła grupowego (urządzeń) centralnego ogrzewania obsługującego stare zasoby SM KM
8. Ze środków funduszu remontowego pokrywa się też koszty objęte
- splatą kredytów (i odsetek bankowych) zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych;
 - splatą pożyczek zaciągniętych z funduszu zasobowego;
 - inne wydatki objęte planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

§ 6. Zasady rozliczania funduszu remontowego

W zakresie rozliczania rocznego technicznego utrzymania budynków (nieruchomości) wyodrębnia się dla każdego budynku (nieruchomości) rozliczenie obejmujące:

- kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych
- kwotę uznania funduszem ogólnospółdzielczym
- kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danego budynku (nieruchomości)
- sposób rozliczenia różnicy między poz 1 i 2 a poz 3

§ 7. Inne postanowienia

- Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość przejściowego wykorzystania wolnych środków obrotowych na remonty zasobów Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji wydatkowanych kwot.
- Tryb i zasady korzystania z wolnych środków obrotowych określa każdorazowo uchwała ZPCz.
- Zarząd Spółdzielni przedkłada Radzie Nadzorczej okresowe sprawozdania z rzeczowo- finansowego wykonania planu remontów, zasadniczo: za 2 kwartały, 3 kwartały i sprawozdanie roczne.

Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16 marca 2006 r. Uchwałą 9 / III / 2006.

Niniejszy Regulamin zastępuje Regulamin tworzenia i wydatkowania środków na remonty zasobów mieszkaniowych SM KM z dnia 15 maja 1998 r.

Sekretarz RN

Joanna Grześkowiak

Przewodniczący RN

Henryk Nowakowski