

REGULAMIN

zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1) remont – wykonywanie w istniejących budynkach lub mieniu Spółdzielni robót budowlanych nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Za remonty uważa się także wykonywanie dociepleń ścian zewnętrznych budynków, wymianę dźwigów osobowych itp.;
- 2) zasoby mieszkaniowe Spółdzielni – zbiór nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię;
- 3) nieruchomość – działka zabudowana budynkiem, bądź niezabudowana, dla której założona jest jedna księga wieczysta;
- 4) lokal – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, w tym garaż;
- 5) mienie ogólne Spółdzielni – majątek trwały, stanowiący własność Spółdzielni, niezwiązany integralnie z poszczególnymi nieruchomościami, np. budynki administracji. Mienie ogólne Spółdzielni nie może być finansowane środkami z wkładów budowlanych lub mieszkaniowych;
- 6) mienie wspólne – mienie nie należące do poszczególnych nieruchomości, ale integralnie z nimi związane (np. place zabaw, ciągi komunikacyjne, hydrofornia), nie będące jednak mieniem ogólnym Spółdzielni;
- 7) powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia użytkowa lokalu (bez powierzchni pomieszczeń przynależnych) zgodna z uchwałą Zarządu, podjętą w celu określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, a w odniesieniu do nieruchomości, dla których brak takiej uchwały – powierzchnia dotychczas stosowana przy wymiarze opłat za korzystanie z lokalu.

§ 2

1. Fundusz remontowy tworzy się:

- 1) z przeznaczeniem na remonty części wspólnych poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 2.
 - 2) z przeznaczeniem na remonty mienia wspólnego.
2. Nie tworzy się funduszu remontowego dla nieruchomości niezabudowanych oraz dla nieruchomości będących mieniem ogólnym Spółdzielni.
3. Fundusz remontowy z przeznaczeniem na remonty mienia wspólnego tworzy się z podziałem na osiedla: oś. Kowalskiego, oś. Kamena, oś. Daszyńskiego, oś. E. Plater, oś. Szpitalna, oś. Lityńskiego/Putry.
4. Wysokość odpisu w ciężar kosztów Spółdzielni na fundusz remontowy nieruchomości i mienia wspólnego uchwała Rada Nadzorcza od powierzchni użytkowej poszczególnych lokali

z uwzględnieniem potrzeb remontowych danego zasobu oraz wysokości zgromadzonych środków.

5. Nie tworzy się odpisu na fundusz remontowy nieruchomości od lokali użytkowych w budynkach niemieszkalnych, gdzie ponad 50 % powierzchni stanowią lokale użytkowane na zasadach najmu.
6. Uchwalone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy (nieruchomości i mienia wspólnego) są składnikami kalkulacyjnymi obowiązującej opłaty eksploatacyjnej (czynszu).
7. Niewykorzystane lub przekroczone (niedobór) w ciągu roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.
8. Na fakturach zewnętrznych, dotyczących wydatków z funduszu remontowego, dział GZM dokonuje adnotacji: „obciążyć fundusz remontowy” ze wskazaniem konkretnej nieruchomości, bądź osiedla.
9. Gospodarowanie funduszem remontowym prowadzi się w skali całych zasobów, a naliczenia odpisów i wydatki ewidencjonuje się następująco:
 - 1) fundusz remontowy nieruchomości – w odniesieniu do poszczególnych budynków;
 - 2) fundusz remontowy mienia wspólnego – w odniesieniu do poszczególnych osiedli, o których mowa w ust. 3.

II. Zasady tworzenia funduszu remontowego

§ 3

1. Fundusz remontowy tworzy się z:
 - 1) z odpisów w ciężar kosztów Spółdzielni od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych, w tym garaży;
 - 2) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w nieruchomościach, których koszt likwidacji stanowił wykorzystanie środków funduszu remontowego danej nieruchomości;
 - 3) otrzymanych kar umownych i odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych;
 - 4) kwot uzyskanych z dofinansowania przez instytucje samorządowe, Unię Europejską i innych;
 - 5) kwot uzyskanych z umorzeń kredytów zaciągniętych na termomodernizację;
 - 6) z nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków;
 - 7) z dodatkowych odpisów obciążających użytkowników poszczególnych lokali w danej nieruchomości, częściowo finansujących kosztowniejsze zadania remontowe tej nieruchomości (np. termomodernizację budynku) w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej;
 - 8) innych wpływów.

III. Zasady gospodarowania funduszem remontowym

§ 4

1. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na finansowanie zamierzeń rzeczowych objętych planem finansowo – gospodarczym, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą, a w szczególności na:
 - 1) remonty części wspólnych nieruchomości;
 - 2) docieplenia budynków;
 - 3) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych nieruchomości;
 - 4) dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej według zasad zawartych w Regulaminie wymiany stolarki okiennej w zasobach Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej;
 - 5) usuwanie wad technologicznych i technicznych;
 - 6) remonty mienia wspólnego (hydrofornia, drogi, ciągi pieszo-jezdne, parkingi, instalacje itp.);
 - 7) remonty terenów zielonych i placów zabaw;
 - 8) wypłatę jednostkom ubezpieczeniowym regresów z tytułu wypłaconych odszkodowań obciążających Spółdzielnię;
 - 9) finansowanie prowizji i odsetek od ewentualnych kredytów bankowych zaciągniętych na remonty i modernizacje danej nieruchomości.

IV. Postanowienia końcowe

§ 5

1. Środki funduszu remontowego mogą być wydatkowane wyłącznie na cele określone w planie finansowo – gospodarczym, uchwalanym corocznie przez Radę Nadzorczą.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się korektę planu, o którym mowa w ust. 1 ze wskazaniem źródeł finansowania robót wynikających z takiej zmiany.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia mocą Uchwały Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej Nr 4/15 z dnia 24.09.2015 r.
4. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin w sprawie zasad tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej.