
Regulamin funduszy remontowych

	Numer	Data uchwalenia
Uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej	10/2004	12 stycznia 2004
Zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej	RN-11/2009	30 marca 2009 r.
Zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej	RN-013/2012	23 stycznia 2012 r.
Zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej	RN-071/2014	25 czerwca 2014 r.
Zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej	RN-252/2015	25 listopada 2015 r.

Handwritten signature

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 1222) z późniejszymi zmianami.
2. Prawo budowlane Ustawa z dnia 7.07.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 1409) z późniejszymi zmianami.
3. Statut Spółdzielni.

II. TWORZENIE FUNDUSZY

§ 1

1. Stosownie do zapisów Statutu, Spółdzielnia tworzy fundusze na remonty zasobów mieszkaniowych:
 - a) fundusz remontowy wyodrębniony nazywany dalej funduszem remontowym nieruchomości,
 - b) fundusz remontowy Spółdzielni,
2. Odpisy na fundusze wymienione w ust. 1 obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które stanowią mienie Spółdzielni oraz mienie właścicieli lokali.

§ 2

1. Zasady naliczania stawek odpisów na fundusz remontowy zostały ujęte w Regulaminie rozliczania kosztów zarządzania nieruchomościami oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali.

§ 3

Podstawowymi źródłami tworzenia funduszu remontowego nieruchomości są:

1. Odpisy w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni od:
 - a) członków posiadających spółdzielcze prawo do lokali mieszkalnych,
 - b) członków będących właścicielami lokali mieszkalnych,
 - c) osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych nie będących członkami Spółdzielni,-
 - d) właścicieli lokali mieszkalnych nie będących członkami Spółdzielni,
 - e) właścicieli garaży, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni lub odrębna własność lokalu mieszkalnego.
2. Odpisy w koszty pozostałej działalności Spółdzielni dla lokali użytkowych wbudowanych i garaży o statusie:
 - a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b) odrębna własność lokalu.
3. Kwoty otrzymane od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego nieruchomości.

4. Kwoty uzyskane z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki od wykonawców prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach,
5. Pożytki z części wspólnej nieruchomości.

Fundusz remontowy Spółdzielni tworzony jest:

- a) z pożytków uzyskanych przez Spółdzielnię na pozostałej działalności, stanowiącej część nadwyżki bilansowej podlegającej podziałowi uchwałą Walnego Zgromadzenia,
- b) z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego Spółdzielni,
- c) z innych tytułów.

III. PRZEZNACZENIE FUNDUSZY

§ 4

1. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na finansowanie gospodarki remontowej tej nieruchomości, z której został utworzony na:
 - a) remont części wspólnych nieruchomości w tym także naprawę dróg, chodników, parkingów oraz inne remonty należące do obowiązków Spółdzielni,
 - b) remont środków trwałych eksploatowanych dla potrzeb poszczególnych nieruchomości,
 - c) spłatę kredytów i pożyczek zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - d) pokrycia uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
 - e) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań ubezpieczeniowych,
 - f) modernizację budynków mieszkalnych.
2. Fundusz remontowy Spółdzielni jest przeznaczony na finansowanie gospodarki remontowej związanej z mieniem Spółdzielni w tym m.in.
 - a) remonty budynków i pomieszczeń lokali użytkowych,
 - b) remonty pomieszczeń biurowych,
 - c) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych,
 - d) remonty środków trwałych stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Fundusz remontowy Spółdzielni może być wykorzystany na dofinansowanie remontów i modernizacji w formie pożyczki dla poszczególnych nieruchomości, szczególnie na pokrycie kosztów:
 - a) remontów instalacji gazowych,
 - b) wymiany dźwigów osobowych,
 - c) remontów instalacji centralnego ogrzewania,
 - d) przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów i modernizacji obiektów lub instalacji,
 - e) modernizacji budynków mieszkalnych i użytkowych.
4. Zarząd Spółdzielni może wykorzystać środki zgromadzone na funduszu remontowym Spółdzielni na pokrycie kosztów robót zabezpieczających daną nieruchomość przed skutkami klęsk żywiołowych lub katastrof budowlanych.

IV. ROZLICZANIE FUNDUSZY

§ 5

1. Fundusz remontowy nieruchomości ewidencjonowany i rozliczany jest w wielkościach nominalnych dla poszczególnych nieruchomości, a fundusz remontowy Spółdzielni dla całej Spółdzielni.
2. Koszty remontów rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości według faktur i rachunków wykonawców remontu.
3. W przypadku remontów bieżących dotyczących kilku nieruchomości i braku możliwości odrębnej specyfikacji tych kosztów, są one dzielone na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.
4. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości może zostać wykorzystany w takiej wielkości w jakiej został zgromadzony dla danej nieruchomości.
5. Niewykorzystane w danym roku fundusze remontowe, przechodzą na rok następny.
6. Z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości nie mogą być finansowane przeglądy techniczne budynków i instalacji wynikające z przepisów ustawy „Prawo budowlane” i przepisów BHP.
7. Projekty planów remontów poszczególnych nieruchomości w zakresie rzeczowym i finansowym opracowuje Zarząd Spółdzielni a uchwała Rada Nadzorcza. Stanowią one integralną część planu finansowo – ekonomicznego Spółdzielni. Przy tworzeniu projektu planu remontowego bierze się pod uwagę wnioski przedstawicieli nieruchomości, przeglądy roczne i pięcioletnie.
8. Projekt wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni opracowuje Zarząd Spółdzielni i przedstawia do uchwalenia Radzie Nadzorczej. Każdorazowe wydatki ze środków funduszu remontowego Spółdzielni do wysokości 10.000,00 złotych (słownie: dziesięć tysięcy złotych) nie wymagają uchwały Rady Nadzorczej, jedynie Rada Nadzorcza winna być powiadomiona o dokonaniu tych wydatków w ujęciu rzeczowym i wartościowym.
9. Rada Nadzorcza Spółdzielni ustala warunki spłaty pożyczki udzielonej z funduszu remontowego Spółdzielni. Spłata obciąża fundusz remontowy nieruchomości i może obejmować okres do 48 miesięcy. O swojej decyzji w tym zakresie Rada Nadzorcza informuje przedstawiciela danej nieruchomości (lub mieszkańców danej nieruchomości).

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 6

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus” w dniu 12 stycznia 2004 r., uchwała nr 10/2004.
2. Zmiany wprowadzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2009 z dnia 30.03.2009 r., uchwałą RN - 013/2012 z dnia 23.01.2012 r., uchwałą RN - 071/2014 z dnia 25.06.2014 r. oraz uchwałą RN - 252/2015 z dnia 25.11.2015 r.
3. Powyższy tekst jest tekstem jednolitym, który obowiązuje od dnia 26.11.2015 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Barbara Barteżak-Krawczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Małgorzata Brąjczewska