

REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NAFTOWIEC

Regulamin tworzenia i wydatkowania środków Funduszu Remontowego Zasobów Mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Naftowiec, na podstawie następujących przepisów:

1. Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2021.1208 t.j. z dnia 2021.07.02);
2. Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U.2021.217 t.j. z dnia 2021.02.01);
3. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Naftowiec, zgodnie z § 49 ust. 2 lit. a.

§ 1.

1. Spółdzielnia tworzy Fundusz Remontowy Zasobów Mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Naftowiec, zwany dalej Funduszem Remontowym, przy czym zasady wykorzystania środków ustalane są rokrocznie w planie finansowo-rzeczowym, uchwalanym przez Radę Nadzorczą.
2. Odpisy na Fundusz Remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Obowiązek świadczenia na Fundusz Remontowy obciąża:
 - 3.1. członków Spółdzielni,
 - 3.2. właścicieli, użytkowników lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - 3.3. osoby niebędące członkami Spółdzielni, a którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 2.

1. Fundusz Remontowy, o którym mowa w § 1 tworzy się z:
 - 1.1. opłat w wysokości ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej w przedmiocie odpisów od lokali mieszkalnych i użytkowych, obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, według zasad określonych w § 7 Regulaminu;

- 1.2. kwot uzyskanych z tytułu obniżania wynagrodzenia wykonawców, w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze prac zleconych;
 - 1.3. kar umownych, wynikających z umów na wykonanie dzieła/usługi/prac budowlanych i innych;
 - 1.4. odszkodowań z zakładów ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych;
 - 1.5. z dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych;
 - 1.6. z innych źródeł, w szczególności z kredytów, pożyczek bankowych;
 - 1.7. dotacji innych jednostek organizacyjnych na poprawę warunków mieszkaniowych;
 - 1.8. innych wpływów, w szczególności z tytułu zwiększenia stawek opłat na Fundusz Remontowy.
2. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może utworzyć odpis uzupełniający w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Decyzję o utworzeniu takiego odpisu i jego wysokości podejmuje Zarząd Spółdzielni, po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

§ 3.

1. Środki Funduszu Remontowego przeznaczone są na:
 - 1.1. finansowanie kosztów remontów, naprawy i konserwacji i modernizacji zasobów mieszkaniowych części wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym infrastruktury osiedli należących do Spółdzielni, wykonywane przez pracowników Spółdzielni i/lub wykonawców zewnętrznych;
 - 1.2. remonty, naprawy i konserwacje budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (drogi, parkingi, place, instalacje wodno-kanalizacyjne, gazowe), wykonywane przez pracowników Spółdzielni i/lub wykonawców zewnętrznych;
 - 1.3. remonty, naprawy, konserwacje terenów zielonych i placów zabaw;
 - 1.4. zapłatę na rzecz zakładów ubezpieczeń z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań w zakresie majątku i/lub działań Spółdzielni;

- 1.5. spłatę kredytów/pożyczek bankowych zaciągniętych na remonty, naprawę lub modernizację zasobów mieszkaniowych, w tym w zakresie należności głównych, odsetek i kosztów uzyskania kredytu, pożyczek, w tym jego ubezpieczenia, prowizji etc.;
- 1.6. finansowanie wymiany i zakupu nowych środków trwałych, zaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz służących dla działalności eksploatacyjnej i remontowo-konserwacyjnej zasobów;
- 1.7. modernizację środków trwałych dla zasobów mieszkaniowych;
- 1.8. inne, nieprzewidziane remonty, naprawy i konserwacje, które zgodnie z obowiązującymi przepisami podlegają finansowaniu z Funduszu Remontowego;
- 1.9. bieżącą realizację ostatecznych decyzji organów samorządowych w zakresie Nadzoru Budowlanego, Straży Pożarnej, Urzędów Ochrony Środowiska, Urzędu Dozoru Technicznego etc.

§ 4.

1. Z Funduszu Remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, a także, które są zaliczane do kosztów działalności gospodarczej, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni, a także nie finansuje się okresowych legalizacji wodomierzy, wydatków na przeglądy nieruchomości wykonywanych na podstawie odrębnych przepisów, a także w przypadkach konieczności wykonywania remontów i napraw z uwagi na względy bezpieczeństwa.
2. Ze środków Funduszu Remontowego nie finansuje się remontów środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

§ 5.

Niewykorzystane środki Funduszu Remontowego na dzień 31 grudnia danego roku przenosi się na rok następny.

§ 6.

Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość przejściowego uzupełnienia środków Funduszu Remontowego środkami funduszu zasobowego Spółdzielni.

§ 7.

1. Wysokość stawek odpisów na Fundusz Remontowy - naliczanych w ramach opłat za używanie lokali - powinna uwzględniać:
 - 1.1. wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów, napraw i konserwacji zasobów, w okresie, dla którego ustalone będą stawki odpisów;
 - 1.2. przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, z wyjątkiem budynków;
 - 1.3. tworzenie rezerw na przyszłe, nagłe wydatki remontowe, naprawcze czy konserwację;
 - 1.4. stan środków Funduszu Remontowego na początku danego roku.
2. Roczne stawki odpisów, o których mowa w ust. 1, są określane w planie rzeczowo-finansowym na dany rok. Zmiana stawki odpisu w ciągu roku jest zatwierdzana przez właściwy organ Spółdzielni.
3. Stawki odpisów dla lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni, są ustalane analogicznie jak do lokali mieszkalnych.
4. Stawki odpisów na Fundusz Remontowy od lokali mieszkalnych dla każdego z budynków indywidualnie, są ustalane przez właściwy organ Spółdzielni w zależności od potrzeb remontowych.
5. W sytuacji niezwłocznej konieczności wykonania prac remontowo-naprawczych w nieruchomości, przy braku odpowiednich na ten cel środków w Funduszu Remontowym i planie rzeczowo-finansowym, możliwe jest ustalenie przez Radę Nadzorczą zasad okresowego podniesienia stawki odpisu na Fundusz Remontowy dla danej nieruchomości, celem pozyskania środków na ten cel.

§ 8.

Opłaty pobierane od użytkowników lokali w budynkach wyposażonych w anteny zbiorcze powinny uwzględniać potrzeby związane z konserwacją i remontami tych anten.

§ 9.

1. Traci moc Regulamin Funduszu Remontowego uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18.06.1996 r. uchwałą nr 19/96.
2. Niniejszy Regulamin został opracowany przez kancelarię prawną po konsultacjach z Zarządem Spółdzielni, na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy o rachunkowości oraz Statutu Spółdzielni.

Regulamin został zatwierdzony uchwałą Nr 08/2022 Rady Nadzorczej z dnia 23.05.2022 r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.