

REGULAMIN
tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty
zasobów mieszkaniowych WSM Grochów

§1

Podstawa prawna

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz.U z 2003 r. nr 119, poz.1116, z późn. zmianami),
2. Ustawa prawo budowlane (Dz.U z 2003 r. nr 2007, poz.216 z późn. zmianami).
3. Statut spółdzielni.

§2

Zasady ogólne

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej usm),
2. Obowiązek świadczenia opłat na fundusz dotyczy użytkowników lokali, w tym:
 - członków spółdzielni,
 - właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni,
 - osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - użytkowników lokalu bez tytułu prawnego,
 - najemców lokali.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należytym stanie estetycznym.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarowania zasobem mieszkaniowym w podziale na:
 - fundusz remontowy oznaczonych nieruchomości, przeznaczony na finansowanie kosztów remontów w tych nieruchomościach,
 - fundusz remontowy mienia ogólnego spółdzielni zwany funduszem remontowym spółdzielni, przeznaczony do finansowania kosztów remontów nieruchomościach służących prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej jak również do przejściowego finansowania, w ramach przesunięcia środków na pokrycie planowanych kosztów remontów w nieruchomościach, na które brakuje w danym roku lub kolejnych latach finansowania z funduszy tych nieruchomości na zasadach określonych w rocznych planach finansowo – gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - fundusz remontowy celowy przeznaczony do finansowania remontów celowych wynikających z realizacji wieloletnich planów remontowych uchwalanych przez

Radę Nadzorczą oraz do przejściowego finansowania w ramach przesunięcia środków na pokrycie planowanych kosztów remontów w nieruchomościach, na które brakuje w danym roku lub kolejnych latach finansowania z funduszy tych nieruchomości na zasadach określonych w rocznych planach finansowo – gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

5. Fundusz remontowy przeznaczony jest na:
 - remonty zasobu mieszkaniowego spółdzielni,
 - spłatę kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych,
 - pokrycie szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali, leżących po stronie spółdzielni,
 - inne – w oparciu o decyzje uprawnionych organów spółdzielni.
6. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali określonych w § 175 statutu Spółdzielni oraz regulaminach wewnętrznych spółdzielni.
7. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
8. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego według następujących zasad:
 - dla funduszy remontowych oznaczonych nieruchomości w podziale na poszczególne nieruchomości,
 - dla funduszu remontowego spółdzielni zbiorczo w skali spółdzielni,
 - dla funduszy remontowych celowych w podziale na określone w planach rzeczowe zadania remontowe.
9. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów odpisów na fundusz remontowy jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
10. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach i mienia wspólnego przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych wynikających z prowadzonej ewidencji dopuszcza się:
 - przesunięcie środków z funduszu innych nieruchomości lub z funduszu spółdzielni. Decyzję podejmuje Zarząd spółdzielni. Rozliczenie następuje w okresie 5 lat,
 - finansowanie prac remontowych kredytem w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia,
 - z chwilą powstania wspólnoty w/w środki stają się natychmiast wymagalne.
11. Stawki odpisów w ciężar kosztów powinny być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów.
12. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy stanowią obowiązującą w tej samej wysokości opłatę na fundusz remontowy.
13. Stawki odpisów na fundusz remontowy powinny uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb remontowych zasobów mieszkaniowych, stan środków tego funduszu oraz pokrycie kosztów wcześniej wykonanych remontów.
14. Rozliczenie wydatków i przychodów poszczególnych nieruchomości oraz funduszu remontowego spółdzielni przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
15. Nie wykorzystane w danym roku fundusze remontowe przechodzą na następny rok.
16. Nadwyżka wydatków nad przychodami danego funduszu obciąża ten fundusz w roku następnym.

17. Plany remontów w zakresie rzeczowym i finansowym tworzone dla poszczególnych nieruchomości i mienia spółdzielni podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą. Plany sporządzane są w oparciu o dane zawarte w protokołach z kontroli okresowych.
18. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia należytego stanu zasobów mieszkaniowych w poszczególnych nieruchomościach, w znacznej perspektywie czasowej.
19. Wysokość wpłat na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
20. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontowym z pominięciem drogi przetargowej.
21. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza kolejnością Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę planów remontowych na bieżący rok.
22. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje Z-ca Prezesa do spraw technicznych.
23. Dysponentem środków funduszu remontowego jest Zarząd spółdzielni w oparciu o tworzony corocznie plan remontowy.

§3

Tworzenie funduszu remontowego

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:
 - wpłat wnoszonych w miesięcznych ratach przez użytkowników lokali wymienionych w § 2 punkt 2 niniejszego regulaminu w wysokościach wynikających z potrzeb remontowych, które są określone w corocznych planach gospodarczych (rzeczowo – finansowych) uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - dotacji, subwencji, darowizn oraz innego dofinansowania,
 - kredytów bankowych,
 - dochodów z działalności gospodarczej (po opodatkowaniu podatkiem dochodowym) zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - pozostałych wpływów.
2. Fundusz remontowy spółdzielni tworzony jest z:
 - odpisów w ciężar kosztów,
 - dochodów z działalności gospodarczej (po opodatkowaniu podatkiem dochodowym) zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - środków finansowych uzyskanych ze zbycia lokali użytkowych po cenach rynkowych (przekształcenie umowy najmu w odrębną własność),
 - pozostałych wpływów.
3. Fundusze remontowe celowe tworzone są w celu realizacji określonych zadań remontowych oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej. Spółdzielnia może tworzyć fundusz celowy z :
 - odpisów w ciężar kosztów, jeżeli cel objęty remontem stanowi zasób mieszkaniowy,
 - wpłat użytkowników lokali bez względu na cel objęty remontem,
 - z dotacji celowych,
 - dochodów z działalności gospodarczej (po opodatkowaniu podatkiem dochodowym) zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - pozostałych wpływów.

§4

Wydatkowanie funduszu remontowego

Decyzję o realizacji remontów podejmuje Rada Nadzorcza poprzez zatwierdzenie planu robót remontowych.

1. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest do finansowania wydatków remontowych tej nieruchomości, której został utworzony, w szczególności na:
 - remont budynku bądź budynków w tej nieruchomości,
 - remont elementów wspólnych nieruchomości,
 - pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii,
 - koszty robocizny własnych służb remontowych,
 - spłatę kredytów zaciągniętych na roboty remontowe danej nieruchomości,
 - refundację samodzielnie wykonanych przez użytkownika lokalu remontów, napraw, wchodzących w zakres obowiązków spółdzielni – po uprzedniej pisemnej akceptacji przez Zarząd złożonego przez użytkownika wniosku,
 - budowę lub rozbudowę infrastruktury osiedlowej,
 - pokrycie kosztów przeglądów okresowych.
2. Fundusz remontowy spółdzielni może być wykorzystywany na finansowanie remontów dotyczących mienia spółdzielni (przeznaczonego do korzystania przez wszystkich uprawnionych w spółdzielni), w tym:
 - na remonty lokali spółdzielczych przeznaczonych pod działalność gospodarczą lub administracyjną,
 - na remonty placów zabaw wraz z ich wyposażeniem,
 - zagospodarowanie terenów, remont dróg i chodników nie przypisanych do wyodrębnionych nieruchomości.

W przypadku wolnych środków fundusz remontowy spółdzielni może być przeznaczony na dofinansowanie w formie pożyczki, kosztów remontów w poszczególnych nieruchomościach.
3. Fundusze remontowe celowe wydatkowane są na realizację określonych zadań remontowych. Fundusze te rozliczane są po całkowitej realizacji zadania remontowego.

§5

Postanowienia końcowe

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Grochów uchwałą nr 13/2010 z dnia 25.11.2010 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych WSM Grochów z dnia 21 grudnia 1999r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Zdzisław Cendrowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Zofia Mrowiec