

TWORZENIA I WYDATKOWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” w Sanoku

§ 1

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych i lokali stanowiących odrębną własność na podstawie przepisów :

- Art. 6 ust. 3 ustawy z 15.12.2000 r. dot. zasobów mienia Spółdzielni.

§ 2

Fundusz na remonty, o których mowa w § 1, tworzy się na odrębne nieruchomości określonych na podstawie art.4¹ ust 2 ustawy o spółdzielniach lub fundusz wspólny z:

- 1) - odpisów od lokali mieszkalnych obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi własnymi i obcymi zarządzanymi przez Spółdzielnię, według zasad określonych w § 7 Regulaminu;
- odpisy na remonty lokali użytkowych własnych i obcych zarządzanych przez Spółdzielnię;
- 2) kwot z uzyskanych z tytułu obniżania wynagrodzenia wykonawców w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze;
- 3) kar za zwłokę w usuwaniu wad;
- 4) odszkodowań ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych;
- 5) uzyskanych bonifikat i premii termorenowacyjnych remontowych;
- 6) dotacji innych jednostek organizacyjnych na poprawę warunków zamieszkiwania;
- 7) przeznaczenia nadwyżki z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zysku na „innej działalności gospodarczej”;
- 8) przeznaczenie funduszu zasobowego wolnych środków obrotowych i z różnicy waloryzacji lokali zwalnianych i zasiedlanych w wyższych kwotach;
- 9) nadwyżek dochodów nad kosztami własnymi jednostek wykonawstwa i transportu oraz innych zakładów spółdzielni w stosunku do wielkości świadczonych usług na poszczególne odrębne nieruchomości (na zmniejszenie kosztów remontów);
- 10) innych wpływów, dotacji, dobrowolnych wpłat itp.
- 11) oprocentowanie lokat na odrębnych rachunkach bankowych;
- 12) Odpisy na realizację programu termorenowacyjnego „z Funduszu Wspólnego”
- 13) Inne wpływy

Zwiększenie funduszu z tytułu określonych w pkt. 1,2,3,4,6,9 mogą być przeznaczone na poszczególne odrębne nieruchomości.

Pozostałe źródła przychodu funduszy mogą tworzyć i zwiększać fundusze wspólne Spółdzielni.

Podziały przychodów funduszu remontowego dokonuje na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza.

§ 2

Środki funduszu na remonty przeznaczone są na remonty zasobów w podziale na odrębne nieruchomości i remonty z funduszu wspólnych celowych na:

- 1) finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych własnych i obcych i sieci wewnętrznych budynków;

- 2) remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (drogi, ulice, place, instalacje wodno-kanalizacyjne i gaz);
- 3) pokrycie wyższych kosztów nad dochodami działalności ZBR, konserwatorów i innych zakładów własnych świadczących usługi na rzecz remontów zasobów mieszkaniowych;
- 4) nakłady na docieplenia ścian i stropodachów stanowią koszty remontów na podstawie opinii rzeczoznawcy budowlanego o zakwalifikowaniu tych robót do remontów (pismo Ministerstwa Finansów z dnia 28.06.2006 r. skierowane do Związku Rewizyjnego R.P. 6-7/2006.
- 5) zapłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla użytkowników lokali Spółdzielni oraz odszkodowania za mieszkania nieubezpieczone;
- 6) nakłady na remonty dociepleniowe i termorenowacyjne finansowane kredytami i wolnymi środkami własnymi;
- 7) pokrycie kosztów związanych z podwyższeniem standardu urządzeń technicznych przy zasiedleniu mieszkań z ruchu ludności;
- 8) inne wg decyzji zarządu lub Rady Nadzorczej;
- 9) usuwanie wad technologicznych i inne finansowane z funduszy wspólnych;
- 10) inne wydatki remontowe;

Nakłady wymienione w pkt 1, 3, 5, 7, 10 mogą być odnoszone na poszczególne odrębne nieruchomości zaś pozostałe z funduszy wspólnych.

Decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej.

§ 4

Z funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających odpłatnie użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.

§ 5

Nie wykorzystane lub przekroczone w ciągu roku fundusze na remonty przechodzą na rok następny

§ 6

Dopuszcza się, że w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu na remonty, środkami wolnego funduszu zasobowego Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminu refundacji zaangażowanych środków (fundusz wolnych środków) bądź nie przewidywanie tych zaangażowanych do zwrotu.

Decyzję podejmuje Rada Nadzorcza lub Walne Zgromadzenie.

§ 7

- I. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy - naliczany w ramach opłat za używanie lokali - powinna uwzględniać odrębnie dla lokali mieszkalnych i niemieszkalnych:
 - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów, w okresie dla którego ustalone będą stawki odpisów;
 - 2) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych i zasobów mieszkaniowych
- a) stan funduszu na remonty na początku roku.
- b) odpisy dodatkowe na fundusze termorenowacyjne wspólne.

2. Roczne stawki odpisów, o których mowa w ust. 1, są określone w planie finansowo-ekonomicznym na dany rok. Zmiana stawki odpisu w ciągu roku jest zatwierdzana przez właściwy organ Spółdzielni upoważniony do ustalania opłat eksploatacyjnych.
3. Minimalne stawki odpisów, o których mowa w ust. 2, nie uwzględniają potrzeb finansowych, związanych z naprawami wewnątrz lokalu wykraczającymi poza zakres napraw obciążających Spółdzielnię wg regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Stawki odpisów na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych mogą być ustalone przez właściwy organ Spółdzielni:
 - 1) jednolicie dla zasobów objętych wspólnym rozliczeniem kosztów eksploatacji lub
 - 2) zróżnicowane - w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych budynków w ramach odrębnych nieruchomości
 Decyzję podejmuje właściwy organ samorządowy Spółdzielni (Rada Nadzorcza, Walne Zgromadzenie).
5. O wysokości odpisów na remont lokali mieszkalnych i z nimi związaną infrastrukturą powiadamiani są użytkownicy lokali mieszkalnych w odrębnych pozycjach opłat.

§ 8

1. W przypadku dokonania nakładów na zasoby Spółdzielni, wynikające stąd podwyższenie standardu zamieszkiwania powinno być uwzględnione w odpisach obciążających wszystkich użytkowników lokali na fundusz remontowy wspólny. Stawki te powinny zapewnić dodatkową potrzebę refundacji środków finansowych wydatkowanych przez Spółdzielnię na podwyższenie standardu zasobów jako nakłady obciążające fundusz remontowy. Decyzję o utworzeniu funduszu wspólnego podejmuje Rada Nadzorcza lub Walne Zgromadzenie.
2. Wydatki na modernizację budynku ponoszone wg decyzji Walnego Zgromadzenia tych użytkowników stanowią wpłaty na wkłady bądź odpłatność właścicieli odrębnych własności lokali. Nakłady te zwiększają wartość budynku. W przypadku określenia w opinii rzeczoznawcy budowlanego, że roboty dociepleniowe budynków stanowią modernizację a nie remonty, nakłady te powiększają wartość budynku i są pokrywane przez użytkowników lokali z dodatkowych wpłat na fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz w odpowiedniej części właścicieli lokali w danym budynku (nakłady na m²p.u.)

§ 9

Wykaz nakładów o charakterze nie stanowiącym remontów tj o charakterze konserwacyjno-przeładowym stanowi załącznik nr 1 do regulaminu. Nakłady te obciążają działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych.

§ 10

Wykaz nakładów obciążających użytkowników wewnątrz lokali mieszkalnych stanowi załącznik Nr 2 do regulaminu.

§ 11

Wykaz nakładów obciążających użytkowników lokali użytkowych wynajmowanych bądź na zasadzie prawa własnościowego do lokalu stanowi załącznik Nr 3 do regulaminu.

§ 12

1. Niniejszy regulamin podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą
2. Regulamin obowiązuje od dnia 18 grudnia 2008 r.
3. Zatwierdzono wg uchwały..... z dnia 18 grudnia 2008 r.

Zarząd

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„NAFTOWIEC” w Sanoku

[Signature] *Wawonkani*

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„NAFTOWIEC”
w Sanoku
Przewodniczący

[Signature]
Przewodniczący Rady Nadzorczej

inż. Witold Koperka

Sekretarz

[Signature]
Łowicki Krzysztof