

Regulamin

tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „MOTOR” w Lublinie

WSTĘP:

Niniejszy Regulamin został opracowany w oparciu o:

- Ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (usm) (Dz. U. z 2003 Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- Ustawę z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (z 2003 roku Nr 207 poz. 216 z późniejszymi zmianami),
- Ustawę o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 roku Nr 261 poz. 2603 z późniejszymi zmianami),
- Regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM),
- Statut Spółdzielni.

Rozdział I

Zasady ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy przeznaczony na remonty poszczególnych nieruchomości. Fundusz remontowy w ramach nieruchomości, na wniosek większości współwłaścicieli tej nieruchomości, może być różny dla każdego budynku.
2. W nieruchomości, w skład której wchodzi mieszkania i garaże, wysokość odpisu na remonty ustalana jest oddzielnie i zależy od potrzeb remontowych budynku mieszkalnego i zespołu garażowego. Rozgraniczenie zakresu robót określa Regulamin użytkowania garaży.
3. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy wspólny dla danego osiedla (ogólnoosiedlowy).
4. Fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 usm tworzony jest:
 - a) z odpisów na fundusz remontowy wnoszonych przez członków Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali nie będących członkami

Spółdzielni oraz najemców lokali i osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego,

- b) podziału z zysku przez Walne Zgromadzenie,
 - c) innych źródeł, np. dotacje, wpłaty na rzecz danej nieruchomości.
5. Ewidencja i rozliczanie wpływów (naliczeń odpisu na fundusz remontowe i innych zwiększeń) i wydatków na fundusz remontowy (zgodne z art. 4 ust. 1 pkt 4¹ usm, muszą być prowadzone odrębnie dla każdej nieruchomości.
 6. Obowiązek świadczenia na rzecz funduszu remontowego nieruchomości mają wszyscy użytkownicy lokali niezależnie od tytułu własności. Użytkownikom lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni, świadczenie na rzecz funduszu, podwyższa się o pożytki, jakie przysługują członkom Spółdzielni w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia o podziale nadwyżki bilansowej.
 7. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z odpisu od lokali mieszkalnych i garaży.
 8. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości zatwierdzana jest Uchwałą Rady Nadzorczej na podstawie rocznego planu finansowego.
 9. Niewykorzystane w danym roku środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości, nie podlegają zwrotowi właścicielom lokali. Przechodzą one na fundusz remontowy roku następnego.
 10. W trakcie realizacji rocznych planów remontowych, na wniosek współwłaścicieli nieruchomości, dopuszcza się zmiany wysokości świadczenia na fundusz remontowy. Zmiana musi być uchwalona przez Radę Nadzorczą.

Rozdział II

Fundusz remontowy nieruchomości i ogólnoośiedlowy

§ 2

1. Środki funduszu remontowego nieruchomości wydatkowane są na:
 - a) finansowanie remontów i modernizacji poszczególnych nieruchomości,
 - b) finansowanie robocizny i zakupu materiałów wykorzystywanych do prac remontowych, wykonywanych w nieruchomości przez własne służby konserwacyjne Spółdzielni,
 - c) spłatę kredytów i odsetek oraz innych zobowiązań zaciągniętych na realizację robót remontowych wykonywanych w danej nieruchomości.

2. Fundusz remontowy ogólnosiedlowy przeznacza się na finansowanie remontów i modernizacji terenów wspólnych, m.in. placów zabaw, parkingów, ciągów pieszo-jezdných, altan śmietnikowych zgodnie z opinią Rady Osiedla.
3. Środków z funduszu nie można przeznaczać na:
 - a) roboty konserwacyjne,
 - b) przeglądy okresowe,
 - c) konserwację zieleni.

§ 3

1. Wydatki na remonty nie mogą być wyższe od zaplanowanych i posiadanych środków. Dopuszczalne jest przekroczenie posiadanych przez daną nieruchomość środków na dany rok w sytuacjach uzasadnionych. Maksymalne przekroczenie nie może być wyższe od planowanych przychodów w roku następnym.
2. Środków z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości nie można przeznaczać na remonty innych nieruchomości i mienia Spółdzielni.
3. Przeniesienie środków, na wniosek wszystkich współwłaścicieli danej nieruchomości, może nastąpić jedynie w przypadku wyrażenia zgody przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, która środki pożyczą.
4. Na wniosek Rady Osiedla i po podjęciu stosownej uchwały przez Walne Zgromadzenie część zysku może być przeznaczona na fundusz remontowy na udzielanie nieoprocentowanych pożyczek lub dofinansowanie konkretnych zadań remontowych w nieruchomościach. Zasady gospodarowania tymi środkami określa właściwa Rada Osiedla.

§ 4

1. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są protokoły z przeglądów nieruchomości przy dobrowolnym udziale Komitetów Domowych.
2. Dane zawarte w protokołach kontroli, uwzględniając posiadane środki stanowią podstawę do sporządzania zestawień robót remontowych nieruchomości z podziałem na budynki.
3. Zestawienia, o których mowa w ust. 2, w uzgodnieniu z Radą Osiedla, stanowią podstawę do sporządzania planów robót remontowych, które są zatwierdzane uchwałą Rady Nadzorczej.
4. Plany robót remontowych nieruchomości powinny być sporządzane na okres co najmniej jednego roku. Roboty zlecone zgodnie z planem remontów na rok bieżący,

a zakończone i odebrane w roku następnym przechodzą automatycznie do planu remontów roku następnego.

5. Podstawą do ustalania wysokości miesięcznych odpisów na fundusz remontowy nieruchomości jest:
 - a) skosztorysowany plan robót remontowych,
 - b) powierzchnia użytkowa budynków lub nieruchomości.
6. Jeżeli w danej nieruchomości zaistniała nagła potrzeba wykonania robót, które nie były przewidziane w planie remontów, takie jak: awaria instalacji gazowej, dźwigu osobowego, usunięcia skutków pożaru, itp., Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może podjąć decyzję o okresowym zwiększeniu odpisu na fundusz remontowy tej nieruchomości .
7. Na wniosek Zarządu Spółdzielni, plany remontowe i związane z nimi odpisy na fundusze remontowe mogą być zwiększane Uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 5

1. Za prawidłową realizację rocznych planów remontowych odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni a bezpośrednio Zastępca Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych Spółdzielni.
2. Saldo środków funduszu remontowego przechodzi na rok następny.
3. Środki funduszu gromadzi się na wspólnym rachunku Spółdzielni.

§ 6

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy prawne, wymienione we „wstępie”.

§ 7

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały.

SEKRETARZ RADY
NADZORCZEJ

inż. Tadeusz Kosiński

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Stanisław Siemionow