

REGULAMIN

tworzenia i wykorzystywania funduszu na remonty w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe”

§ 1

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych dla poszczególnych nieruchomości zgodnie z art. 6 pkt. 3 oraz art.4 pkt 4¹ ppkt 2 znowelizowanej w dniu 14 czerwca 2007 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu.

§ 2

- 1/ Fundusz na remonty tworzony jest w podziale na poszczególne nieruchomości .
- 2/ Fundusz na remonty dla każdej z poszczególnych nieruchomości tworzy się z :
 - a/ odpisów od lokali mieszkalnych obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi tej nieruchomości.
 - b/ odszkodowań ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych i infrastrukturze towarzyszącej tej nieruchomości.
 - c/ innych źródeł.
- 3/ Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu na remonty.

§ 3

Z funduszu na remonty dla poszczególnych nieruchomości finansowane są:

1. remonty zasobów mieszkaniowych z wyłączeniem tej części remontów mieszkań obciążających użytkownika mieszkania zgodnie z podziałem wynikającym ze statutu spółdzielni.
2. remonty infrastruktury technicznej oraz budowa nowej .
3. koszty likwidacji szkód w budynkach oraz lokalach mieszkaniowych, powstałych w wyniku zdarzeń losowych, również w trybie regresu ubezpieczeniowego.
4. koszty remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, takie jak: ciągi komunikacyjne, tereny zieleni, tereny rekreacyjno-sportowe, hydrofornie, węzły ciepłne grupowe, dzielone są proporcją powierzchni użytkowej mieszkań tej nieruchomości do powierzchni użytkowej mieszkań wszystkich nieruchomości spółdzielni, według zasady:
 - a/ koszty robót na jezdniach dróg wewnątrzsiedlowych i ciągach komunikacyjnych obciążają te nieruchomości, które mają ustanowioną służebność na tych działkach drogowych.
 - b/ koszty robót na terenach zieleni i rekreacyjno-sportowych obciążają zasoby całej spółdzielni.
 - c/ koszty robót na hydroforniach i węzłach ciepłych grupowych obciążają te nieruchomości, które korzystają z tych urządzeń.
5. inne wydatki remontowe.

§ 4

Z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości nie finansuje się:

1. kosztów robót konserwacyjnych i przeglądowych
2. napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków określonym w Statucie Spółdzielni.

§ 5

1/ Wysokość stawki funduszu na remonty dla poszczególnych nieruchomości w ramach opłat za lokale mieszkalne powinna być ustalona na poziomie zapewniającym pokrycie przewidywanych kosztów wykonania planowanych remontów. Wysokość stawki ma charakter zaliczkowy.

2/ Różnica między faktycznymi kosztami a planowanymi przychodami funduszu na remonty w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tego funduszu w roku następnym.

§ 6

Stawkę o której mowa w § 5 zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 7

Roczny plan remontów dla poszczególnych nieruchomości powstaje w następujący sposób:

1. Z-ca Prezesa ds. Technicznych Spółdzielni sporządza w oparciu o zgłoszone potrzeby i planowane zamierzenia, mając na uwadze konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania nieruchomości, wstępny projekt planu remontów i uzgadnia go z Zarządem Spółdzielni.
2. Uzgodniony projekt planu remontów przedstawiony jest przez Zarząd do akceptacji Rady Nadzorczej wraz z proponowaną stawką odpisu funduszu na remonty dla lokali mieszkaniowych poszczególnych nieruchomości. Rada Nadzorcza po analizie i ewentualnym wniesieniu uwag i wniosków do przedstawionego projektu akceptuje projekt planu remontów i zatwierdza proponowane stawki dla poszczególnych nieruchomości. Spółdzielnia po przeprowadzeniu wyboru wykonawców na wykonywanie robót opracowuje szczegółowy plan remontów wraz ze stawkami funduszu na remonty poszczególnych nieruchomości, który jest zatwierdzony przez Radę Nadzorczą jako obowiązujący plan roczny.

§ 8

Przy tworzeniu planu dla poszczególnych nieruchomości przyjmuje się takie roboty na których wykonanie wystarczają środki finansowe funduszu na remonty, a także bierze się pod uwagę następujące czynniki:

- a/ dotychczasową sumę sald funduszu na remonty na poszczególnych nieruchomościach od dnia 01.01.2009 r.,
- b/ wielkość długu czynszowego danej nieruchomości oraz kwoty jego przyrostu od dnia 01.01.2009 r.,
- c/ dotychczasową rezerwę funduszu na remonty tj. niewykorzystany fundusz na dzień 31.12.2008 r.,
- d/ wielkość rocznego odpisu funduszu na remonty.

§ 9

W przypadkach nadzwyczajnych wystąpienia na terenie danej nieruchomości konieczności wykonania robót awaryjnych, robót zabezpieczających przed wystąpieniem awarii nie ujętych w planie, a na koncie funduszu na remonty danej nieruchomości nie występują środki konieczne na sfinansowanie tego remontu, wówczas na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza może dokonać korekty stawki na fundusz na remonty danej nieruchomości. W celu wykonania tych robót dopuszcza się ich sfinansowanie w formie pożyczki zwrotnej ze środków na remonty innych nieruchomości.

§ 10

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą dnia 23.09.2010 r. Uchwałą nr 38 z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2011 r.

Traci moc obowiązującą regulamin uchwalony dnia 18.12.2008 r.