

REGULAMIN

TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ MAMRY W GIŻYCKU

Par. 1

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
3. Statut Spółdzielni,
4. Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne

Par.2

Definicje pojęć użytych w niniejszym regulaminie :

1. Zasoby mieszkaniowe – budynki , lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury, obiekty działalności kulturalnej i oświatowej, które zostały sfinansowane funduszami : udziałowym, zasobów mieszkaniowych , wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Remont – wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym (art.3 pkt. 8 – Prawo budowlane).
3. Części wspólne nieruchomości – stanowi grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu. Stanowią je : fundamenty, mury , konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dachy, balkony, loggie, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna klatek schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania, instalacje wodno – kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne sieci i urządzenia (w tym : domofony) usytuowane w obrębie nieruchomości.
4. Mienie wspólne – stanowią nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach : drogi, place, parkingi, piaskownice, huštawki, ławki, inne urządzenia małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem budynków lub osiedli wraz z gruntem przynależnym.
5. Mienie ogólne spółdzielni – nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, administracyjnej,

społeczno – kulturalnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntem przynależnym oraz nieruchomości niezabudowane.

Par. 3

1. Postanowienia niniejszego regulaminu określają zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych stanowiących własność lub zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową MAMRY w Giżycku.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
3. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na remonty zasobów mieszkaniowych i infrastruktury służącej budynkom oraz na remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Z funduszu remontowego nie finansuje się robót, które zgodnie z obowiązującymi przepisami, obciążają użytkowników lokali.
4. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
5. 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 zasobu.
6. Fundusz remontowy może być wykorzystany również na konieczną wymianę stolarki okiennej w lokalach na zasadach objętych Regulaminem określającym obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej MAMRY w Giżycku i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali.
7. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy z podziałem na : fundusz remontowy poszczególnych oznaczonych nieruchomości i fundusz remontowy mienia Spółdzielni , który nie jest integralną częścią oznaczonych nieruchomości lokalowych.

Par. 4

Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy :

- członków Spółdzielni,
- właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni
- osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,

Par. 5

1. Fundusz remontowy Spółdzielni tworzony jest z :
 - a. odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
 - b. środków otrzymanych na dofinansowania celowe
 - c. dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia
 - d. innych środków, np. dotacji unijnych

2. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości budynkowych w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynku, okresu eksploatacji, rodzaju zabudowy, wyposażenia. Stawki odpisów na fundusz remontowy powinny wynikać z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Jednakże dla jednej nieruchomości obowiązuje taka sama stawka odpisu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
3. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości stanowią jednocześnie oddzielną, obowiązującą w tej samej wysokości opłatę eksploatacyjną – fundusz remontowy.
4. W przypadku tworzenia odrębnego funduszu remontowego mienia Spółdzielni – stawki odpisów na fundusz remontowy stanowią koszt kalkulacyjny opłaty eksploatacyjnej na mienia wspólne i mienie ogólne Spółdzielni.

Par. 6

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję określoną w art.4 ust.4(1) pkt 2 usm w podziale na poszczególne nieruchomości podstawowe poza ewidencją księgową.
2. Ewidencja wpływów określona w art.4 ust.4(1) pkt 2 usm dla nieruchomości określonych w ust.1 obejmuje odpisy na fundusz remontowy obciążający koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi użytkowników lokali w poszczególnych nieruchomościach
3. Ewidencja wydatków określona w art.4 ust 4(1) pkt 2 usm dla nieruchomości określonych w ust.1 dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych na tych nieruchomościach.

Par. 7

1. Gospodarowanie środkami funduszu remontowego odbywa się na podstawie planu rzeczowo – finansowego opracowanego dla nieruchomości na dany rok kalendarzowy i zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Zakres prac remontowych dla nieruchomości podstawowych i mienia Spółdzielni określa się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych określone są w ustawie Prawo budowlane.
3. Zakres prac remontowych przyjmowany do realizacji na dany rok kalendarzowy powinien mieć pokrycie w posiadanych i planowanych na dany rok środkach finansowych funduszu remontowego
4. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków finansowych na ich realizację.
5. W uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza ustaloną kolejnością Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na dany rok.
6. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje Kierownik Działu Technicznego Spółdzielni.

III. Postanowienia końcowe

Par. 8

1. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej MAMRY w Giżycku Uchwałą Nr 15/2014 w dniu 31.03.2014
2. Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia 01.01.2014 r.:
3. Z dniem wejścia w życie regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin tworzenia i podziału funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej MAMRY w Giżycku.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Mamry”
w Giżycku

Inż. Franciszek Kulesza

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„MAMRY” w Giżycku

Przypis :

Obowiązek tworzenia Funduszu remontowego wynika z art. 6 ust.3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który mówi :

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Obowiązek prowadzenia ewidencji funduszu określa art.4 ust.4(1), który mówi :

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1. Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4
2. Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.6 ust.3 ; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

Trybunał Konstytucyjny (w uzasadnieniu wyroku z dnia 15.07.2009 roku sygn.. K 64/07) odnosząc się do zarzutu niekonstytucyjności art. 4 ust.4(1) usm stwierdza : Przepis ten nie odnosi się bowiem do zasad wydatkowania środków na remonty nieruchomości będących w zaobce spółdzielni mieszkaniowej. Przepis ten dotyczy jedynie sposobu ewidencjonowania, tj., sporządzania wykazu wpływów i wydatków funduszu remontowego. Natomiast zasady finansowania się nie zmieniają, jedynie stosuje się bardziej przejrzysty - odrębnie dla każdej nieruchomości – sposób ewidencjonowania wpływających i wydatkowanych środków.

Spółdzielnia tworzy jeden fundusz remontowy dotyczący budynków w jej zasobach.

Art. 4 ust.4(1) nakłada na Zarząd obowiązek prowadzenia jedynie ewidencji wpływów i wydatków FR odrębnie dla każdej nieruchomości, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki FR tych nieruchomości.

Ewidencja nie jest równoznaczna z wydatkowaniem środków funduszu.

Zatem Spółdzielnia tworzy jeden Fundusz Remontowy i z niego środki przeznacza zgodnie z potrzebami.