

Za zgodności

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
S.M. „KARWINY” w Gdyni

Ewa Bajraszewska-Eartz

REGULAMIN

tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni

Rozdział I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 oraz z 2004r. Nr 141 poz. 1492)
4. Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowych od osób prawnych (Dz. U. Nr 54 poz. 654 z późn. zm.)
5. Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm.)
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2003 r. nr 217, poz.2016 z późn. zm.)
7. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 20-11-2010 r. nr rej. KRS 0000050448

Rozdział II. Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty.
2. Fundusz na remonty przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów spółdzielni w należytym stanie technicznym i estetycznym.
3. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - **remontcie** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
 - **nieruchomości** – należy przez to rozumieć wydzieloną na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni nieruchomość gruntową z budynkiem mieszkalnym lub zabudowaną budynkami mieszkalnymi, w skład której wchodzi lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu;
 - **zasobie mieszkaniowym** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, budynki administracji osiedlowej i gospodarczej, hydroformie, kotłownie i tym podobne urządzenia, uzbrojenie terenu, budowle komunikacyjne jak: drogi osiedlowe, ulice, chodnik i tereny zielone oraz inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych.
 - **modernizacji** - należy przez to rozumieć wykonywanie prac budowlanych w istniejącym obiekcie budowlanym powodujące zmianę dotychczasowego charakteru obiektu budowlanego oraz powodujące zmianę jego podstawowej użyteczności technicznej.
4. Remonty całych zasobów spółdzielni dzieli się na:
 - remonty zasobów mieszkaniowych, których koszty pokrywane są z tworzonego przez Spółdzielnię funduszu remontowego;

[Signature]

- remonty zasobów nie stanowiących zasobów mieszkaniowych (służących np.: działalności gospodarczej spółdzielni), a stanowiące mienie spółdzielni, dla których nie tworzy się funduszu remontowego, a koszty wykonanych remontów stanowią koszty bieżącej działalności operacyjnej.
 - remonty i naprawy wewnątrz lokali obciążają użytkowników zajmujących te lokale.
5. Przy rozliczaniu kosztów remontów zasobów nie stanowiących zasobów mieszkaniowych, ze względu na to, że niektóre remonty znacznie obciążałyby koszty w danym roku, wprowadza się zasadę rozliczeń międzyokresowych.
 6. Rada Nadzorcza w ramach rocznego planu gospodarczo – finansowego uchwała plan rzeczowo-finansowy robót remontowych zasobów Spółdzielni w zakresie remontów wykonywanych w zasobach mieszkaniowych ze środków funduszu remontowego oraz remontów pozostałych zasobów wykonywanych w ciężar bieżących kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych zasobów.
 7. Spółdzielnia może opracować i zatwierdzić wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na kosztowniejsze prace remontowe.
 8. W przypadku prowadzenia prac modernizacyjnych poszczególnych nieruchomości nakłady ponoszone na ten cel, nie stanowią kosztu utrzymania i eksploatacji nieruchomości i nie obciążają funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

Rozdział III. Zasady ogólne tworzenia funduszu remontowego

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy: członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
2. W ramach funduszu remontowego w nieruchomościach wyposażonych w dźwigi może być tworzony odpis na remonty urządzeń dźwigowych, a decyzję o terminie wprowadzenia odpisu na remonty urządzeń dźwigowych oraz jego wysokości – podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Osoby wymienione w pkt. 1 wnoszą odpisy na fundusz remontowy nieruchomości, mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania i mienia ogólnego spółdzielni stanowiących zasoby mieszkaniowe w wysokości określonej w rocznym planie gospodarczo - finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
4. Odpisy na fundusz remontowy naliczane są od m² powierzchni całkowitej lokalu i wnoszone są w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.
5. W przypadku gdy użytkownicy lokali poszczególnych nieruchomości określonych w pkt. 1 wnioskuje o przyspieszenie lub realizację dodatkowych zadań remontowych, wymagających większych nakładów finansowych w stosunku do naliczeń z odpisów obowiązkowych na fundusz remontowy, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o dodatkowym odpisie na fundusz remontowy w wysokości uzgodnionej z użytkownikami lokali tej nieruchomości. Wymagana jest zgoda 100 % właścicieli lokali wyrażona w formie pisemnej.

Rozdział IV. Źródła tworzenia funduszu remontowego i jego przeznaczenie

1. Fundusz remontowy tworzony jest z:
 - naliczeń odpisów obowiązkowych;
 - naliczeń odpisów dodatkowych;
 - naliczeń odpisów na remonty dźwigów;

- innych przychodów według decyzji organów samorządowych Spółdzielni np. nadwyżki bilansowej bądź jej części, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak będzie stanowić;
 - dotacji i dowolnych wpłat.
2. Kwota niewykorzystanych środków funduszu remontowego w danym roku przechodzi do rozliczeń na rok następny i uwzględniona jest przy tworzeniu planu rzeczowo-finansowego robót remontowych.
 3. Fundusz remontowy przeznaczają się na remonty nieruchomości, mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania oraz mienia ogólnego spółdzielni stanowiących zasoby mieszkaniowe.

Rozdział V. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, przy czym ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Koszty remontów wykonywanych w granicach nieruchomości ewidencjonowane są w wydatkach tej nieruchomości.
3. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych poza granicami nieruchomości ewidencjonowane są w wydatkach wszystkich nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni całkowitej lokali w tej nieruchomości do całkowitej powierzchni lokali we wszystkich nieruchomościach.
4. Koszty remontów garaży wolnostojących oraz lokali użytkowych własnościowych wolnostojących ewidencjonowane są wg tych samych zasad jak ewidencjonowane są remonty wykonywane w granicach nieruchomości.

Rozdział VI . Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), Kodeksu Cywilnego, Statutu Spółdzielni.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia przez Radę Nadzorczą – Uchwałą Nr 80/13/RN/2010 z dnia 17.12.2010 r. - z mocą obowiązującą od dnia 18.12.2010 r.
3. Z dniem 17.12.2010 r. traci moc „Regulamin funduszu na remonty i konserwacje Spółdzielni Mieszkaniowej Kałwiny” uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 42/5/RN/98 z dnia 27-02-1998 r.