

Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych w Rabczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Rabce-Zdroju.

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zmianami).
2. Ustawa z dnia z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zmianami).
3. Ustawa z dnia 15.02.1192 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 ze zmianami).
4. Statut Spółdzielni.

II. TWORZENIE FUNDUSZY

§ 1

1. Stosownie do zapisów Statutu Spółdzielnia tworzy fundusze na remonty zasobów mieszkaniowych:
 - a) fundusz remontowy wyodrębniony nazywany dalej funduszem remontowym nieruchomości,
 - b) rezerwy fundusz remontowy poszczególnych Osiedli Spółdzielni, którego suma stanowi Centralny Fundusz Remontowy Spółdzielni.
2. Odpisy na fundusze wymienione w ust. 1 obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które stanowią mienie Spółdzielni oraz mienie właścicieli posiadających odrębną własność.

§ 2

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy dla członków i właścicieli jest określana uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 3

1. Podstawowymi źródłami tworzenia funduszu remontowego nieruchomości są:

- a) odpisy w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni od członków posiadających spółdzielcze prawo do lokali,
- b) wpłaty właścicieli posiadających odrębną własność lokalową i będących równocześnie członkami Spółdzielni,
- c) wpłaty właścicieli posiadających odrębną własność lokalową, a nie będących członkami Spółdzielni,
- d) kwoty otrzymane od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego nieruchomości,
- e) kwoty uzyskane z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki od wykonawców prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach,
- f) pożytki z części wspólnej nieruchomości,
- g) z innych tytułów.

2. Rezerwowy fundusz remontowy poszczególnych Osiedli Spółdzielni tworzony jest:

- a) z wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego przy przenoszeniu lokatorskiego prawa do lokalu we własność odrębną lub własnościowe prawo do lokalu,
- b) z pożytków uzyskanych przez Spółdzielnię na pozostałych działalnościach, a w szczególności z nadwyżki bilansowej przeniesionej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- c) z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego Spółdzielni,
- d) z innych tytułów.

III. PRZEZNACZENIE FUNDUSZY

§ 4

1. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na finansowanie gospodarki remontowej tej nieruchomości, z której został utworzony na:

- a) remont części wspólnych nieruchomości,

- b) remont środków trwałych eksploatowanych dla potrzeb nieruchomości,
 - c) spłatę kredytów i pożyczek zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - d) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
 - e) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań ubezpieczeniowych.
2. Rezerwowy fundusz remontowy poszczególnych Osiedli Spółdzielni jest przeznaczony na finansowanie gospodarki remontowej związanej z mieniem Spółdzielni w tym m. in.:
- a) remonty budynków i pomieszczeń lokali użytkowych oraz innych pomieszczeń Spółdzielni,
 - b) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych,
 - c) remont dróg, chodników i inne remonty należące do obowiązków Spółdzielni,
 - d) remonty środków trwałych stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Rezerwowy fundusz remontowy poszczególnych Osiedli Spółdzielni może być wykorzystany na dofinansowanie remontów i modernizacji w formie pożyczki dla poszczególnych nieruchomości, w szczególności na pokrycie kosztów:
- a) remontów instalacji gazowych,
 - b) remontów instalacji centralnego ogrzewania,
 - c) remontów budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - d) przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów i modernizacji obiektów lub instalacji,
 - e) modernizacji i termomodernizacji budynków mieszkalnych i użytkowych,
 - f) przebudowy dachów,
 - g) wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, w tym wymiany ciągów ciepłowniczych,
 - h) remontów zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców.

IV. ROZLICZANIE FUNDUSZY

§ 5

1. Fundusz remontowy nieruchomości ewidencjonowany i rozliczany jest w wielkościach nominalnych dla poszczególnych nieruchomości, a Rezerwowy fundusz remontowy poszczególnych Osiedli Spółdzielni dla całej Spółdzielni.
2. Koszty remontów rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości według faktur

i rachunków wykonawców remontu; jeżeli remont wykonano siłami własnymi, rozliczenie następuje poprzez konto „Koszty działalności pomocniczej”.

3. W przypadku remontów bieżących dotyczących kilku nieruchomości i braku możliwości odrębnej specyfikacji tych kosztów, koszty remontów bieżących są dzielone na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

4. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości może zostać wykorzystany w takiej wielkości, w jakiej został zgromadzony dla danej nieruchomości.

Nadwyżka funduszu remontowego danej nieruchomości może być przenoszona na inną nieruchomość decyzją Zarządu w porozumieniu z Radą Nadzorczą. Przesunięcie środków na inną nieruchomość następuje w formie wewnętrznej pożyczki nieoprocentowanej za zgodą większości użytkowników lokali tej nieruchomości.

Niedobór środków na funduszu remontowym danej nieruchomości może być pokryty pożyczką z Centralnego Funduszu Remontowego Spółdzielni. Spłata pożyczki obciąża fundusz remontowy nieruchomości i może obejmować okres do 5 lat. W wyjątkowych przypadkach okres spłaty może zostać wydłużony; o takiej decyzji Zarząd informuje Radę Nadzorczą.

5. Plany remontów realizowane i rozliczane są osobno dla każdej nieruchomości, a wynik (niewykorzystane środki lub przekroczenie kosztów w stosunku do posiadanych środków) uwzględnia się przy ustalaniu potrzeb remontowych na następne lata.

6. Nie mogą być finansowane z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości przeglądy techniczne budynków i instalacji wynikające z przepisów ustawy „Prawo budowlane” i przepisów BHP.

7. Projekty planów remontów poszczególnych nieruchomości w zakresie rzeczowym i finansowym opracowuje Zarząd Spółdzielni, a uchwała Rada Nadzorczą. Stanowią one integralną część planu finansowo – gospodarczego Spółdzielni.

8. W przypadku utworzenia wspólnoty mieszkaniowej udzielona pożyczka, o której mowa w ust. 4, podlega spłacie w terminie do końca roku, w którym ta wspólnota się wyodrębniła.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 6

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Rabczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Rabce-Zdroju w dniu 30.11.2009 r. uchwałą nr. 30/R/2009 i wchodzi w życie z dniem 01.01.2010 r.

2. Traci moc „Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych RSM L-W w Rabce-Zdroju obowiązujący od dnia 01.01.2005 r., a uchwalony uchwałą nr 32 z dnia 13.12.2004 r. przez Radę Nadzorczą.

SEKRETARZ RADY
Rabczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Rabce-Zdroju
[Signature]
mgr *Elżbieta Szarawara*

PRZEWODNICZĄCA RADY
Rabczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Rabce-Zdroju
[Signature]
Anna Jamka