

Regulamin

tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych w Koneckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Końskich

Na podstawie § 135 ust.3 i § 143 ust.4 statutu Koneckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Końskich ustala się, co następuje :

I. Podstawa prawna.

1. Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity - Dz. U. 2018.1285).
2. Ustawa o Spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. tekst jednolity - (Dz. U.2018.845).
3. Statut spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.
2. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych dzieli się na:
 1. fundusz remontowy nieruchomości,
 2. fundusz remontowy mienia spółdzielni.

§ 2.

Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:

1. odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które zobowiązani są ponosić członkowie spółdzielni, właściciele lokali nie będąc członkami spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemcy lokali mieszkalnych, mieszkańcy o nieuregulowanym stanie prawnym do lokali mieszkalnych,
2. kwot otrzymywanych z firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatek funduszu remontowego,
3. kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych w danej nieruchomości,
4. kwot uzyskanych od wykonawców robót remontowych w danej nieruchomości z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek,
5. z innych tytułów wykazujących związek z daną nieruchomością.

§ 3.

Fundusz remontowy mienia spółdzielni tworzy się z:

1. wyniku dodatniego uzyskanego przez spółdzielnię na działalności gospodarczej (nadwyżka bilansowa) przeniesionej na podstawie uchwały walnego zgromadzenia,
- 1¹ odpisów od lokali na własne potrzeby w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
3. kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych oraz pozostałych odszkodowań (dotyczy prowadzonych prac remontowych mienia spółdzielni),
4. kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych (dotyczy prowadzonych prac remontowych mienia spółdzielni),
5. dotacji, subwencji, dofinansowania, darowizn oraz pozostałych odszkodowań,
6. innych tytułów wykazujących związek z mieniem spółdzielni.

III. Wykorzystanie funduszy.

§ 4.

Środki funduszu remontowego nieruchomości mogą być przeznaczone na:

1. finansowanie kosztów robót remontowych danej nieruchomości,
2. spłatę kredytu i pożyczek zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych danej nieruchomości,
3. pokrycie kosztów usuwania wad i usterek budowlanych danej nieruchomości,
4. pokrycie odnoszących się do danej nieruchomości regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
5. remont elementów nieruchomości wspólnych,
6. docieplanie stropów i stropodachów oraz ścian budynku, a także usuwanie ksyłamitu w przypadku stwierdzenia wad technicznych i technologicznych oraz konieczność dostosowania budynku do wymogów i norm obecnie obowiązujących.

§ 5.

Fundusz remontowy mienia spółdzielni może być wykorzystany na finansowanie gospodarki remontowej związanej z mieniem spółdzielni:

1. na remont budynków i lokali administracji spółdzielni,
1. na realizację remontów obiektów stanowiących majątek wspólny spółdzielni (ulice, chodniki, place zabaw itp.),

§ 6.

W przypadku wolnych środków fundusz remontowy nieruchomości lub mienia spółdzielni może być przeznaczony na dofinansowanie remontów w poszczególnych nieruchomościach, w których występuje niedobór środków, przy czym zgodnie z § 143 pkt 3 statutu spółdzielni gospodarka środkami funduszu remontowego powinna zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 10 lat.

§ 7.

Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych nie finansuje się remontów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami lub umowami obciążają użytkowników mieszkań lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 8.

1. Decyzje o realizacji remontów objętych rocznym planem rzeczowo – finansowym spółdzielni zatwierdzonym przez radę nadzorczą w ramach posiadanych środków podejmuje zarząd spółdzielni.
2. Udzielania pożyczek z funduszu remontowego mienia spółdzielni oraz zaciągnięcia kredytu bankowego lub pożyczki dokonuje zarząd spółdzielni, po uzyskaniu zgody rady nadzorczej.
3. W przypadku wystąpienia klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, bezpośredniego zagrożenia życia lub mienia mieszkańców decyzję o uruchomieniu środków z funduszu remontowego podejmuje zarząd spółdzielni samodzielnie.

§ 9.

1. Pożyczki z funduszu remontowego mienia spółdzielni mogą być przeznaczone przede wszystkim na pokrycie w całości lub części kosztów:
 - remontów zasobów mieszkaniowych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - remontów zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - remontów urządzeń lub obiektów ogólnie dostępnych, pod warunkiem zatwierdzenia celowości przez radę nadzorczą.
2. Pożyczki zwrotne z funduszu remontowego mienia spółdzielni w wysokości określonej w planie rzeczowo-finansowym zwolnione są z oprocentowania.
3. Zarząd udzielając pożyczki określa warunki i termin jej spłaty.

§ 10.

1. Kredyt bankowy może być przeznaczony tylko na sfinansowanie imiennie wymienionych remontów.
2. Spłata kredytu bankowego wraz z odsetkami obciąża nieruchomość budynkową, na rzecz której kredyt został zaciągnięty.

IV. Postanowienia dodatkowe.

§ 11.

Niewykorzystane w danym roku środki finansowe funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych przechodzą na rok następny.

§ 12.

1. Stawki odpisów naliczane na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych w ramach opłat za użytkowanie mieszkań winny uwzględniać wielkość potrzeb w tym zakresie i wynikać z planu rzeczowego spółdzielni.
2. Z funduszu remontowego tworzonego w spółdzielni nie mogą być finansowane przeglądy techniczne budynków i instalacji wynikające z przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisów BHP.
3. Plan remontów w zakresie rzeczowym i finansowym podlega zatwierdzeniu przez radę nadzorczą.
4. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.

V. Postanowienia końcowe.

§ 13.

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Nr 7/2013 Rady Nadzorczej Koneckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Końskich z dnia 06 marca 2013 r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.
 2. Traci moc Regulamin tworzenia i wydatkowania środków na remonty i konserwacje zasobów mieszkaniowych zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej KSM nr 10/97 z dnia 23.04.1997r.

Niniejszy jednolity tekst został sporządzony z uwzględnieniem zmian wprowadzonych Anekssem nr 1/2018 zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej KSM w Końskich nr 26/2018 w dniu 28.12.2018r.