

Załącznik do uchwały nr 6/06
Rady Nadzorczej SMBDJ „Zakole”
w Toruniu z dn. 28.11.2006 r.

R E G U L A M I N

**TWORZENIA FUNDUSZU REMONTOWEGO
I JEGO WYKORZYSTANIA W SMBDJ „ZAKOLE” W TORUNIU**

Regulamin funduszu remontowego obejmuje zasady tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „Zakole” w Toruniu oraz pozostałych zarządzanych przez Spółdzielnię.

§ 2.

Podstawę prawną tworzenia funduszu remontowego stanowią:

- 1) Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 nr 188, poz. 1848 z późn. zmianami),
- 2) „Prawo Budowlane”. Ustawa z dnia 7.07.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 207, poz. 2016 z późn. zmianami),
- 3) Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późn. zmianami),
- 4) Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 46, poz. 543 z późn. zmianami),
- 5) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „Zakole” w Toruniu,
- 6) Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami).

§ 3.

1. Fundusz remontowy, o którym mowa w § 1, dla zasobów członków i osób nie będących członkami Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu:

1) tworzy się z:

- a) odpisów od lokali mieszkalnych i użytkowych obciążających koszty gospodarki tymi lokalami według zasad określonych w § 7 Regulaminu oraz nadwyżki na lokalach użytkowych i mieszkalnych,
- b) kwot uzyskanych z tytułu obniżenia zobowiązań wobec wykonawców w związku z wadami i usterkami stwierdzonymi przy odbiorze,
- c) kar za zwłokę w usuwaniu wad,
- d) odszkodowań jednostek ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach spółdzielni,
- e) dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,

2) może być tworzony z:

- a) oprocentowania rachunków bankowych i lokat na rachunkach terminowych – wysokość kwot z tego tytułu określa Zarząd,
- b) innych źródeł (np. z kredytów bankowych), określonych odrębnymi przepisami,
- c) dotacji innych jednostek organizacyjnych na poprawę warunków zamieszkiwania,
- d) kwot uzyskanych za zużycie urządzeń sanitarnych i innych pobieranych od zwalniających lokale (amortyzacja),
- e) innych wpływów – dotacji budżetowych na usuwanie wad technologicznych i innych dotacji celowych,

2. Fundusz remontowy dla odrębnej własności, której właściciele nie są członkami Spółdzielni:

- 1) tworzy się z wpłat, traktowanych jako zaliczki w wysokości obowiązującej jak dla członków Spółdzielni,
- 2) roczny fundusz rozlicza się do rzeczywistych kosztów po bilansie rocznym,
- 3) różnicę między przypadającym na lokal kosztem remontu a zgromadzonym funduszem remontowym z wpłat na ten lokal, właściciel jest zobowiązany wpłacić jednorazowo na podstawie otrzymanej faktury ze Spółdzielni.

3. Nadwyżka z tytułu funduszu remontowego kumuluje się do wykorzystania w latach następnych.

§ 4.

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:

- 1) finansowanie kosztów remontów i modernizacji zasobów,
- 2) remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (drogi, ulice, place, instalacje wodno-kanalizacyjne i gazowe, hydrofornie, itp.),
- 3) odtworzenie terenów zielonych i placów zabaw,
- 4) przygotowanie i odnawianie zwolnionych zasobów, uzyskanych do zasiedlenia z wyłączeniem odrębnej własności,
- 5) wypłatę dla jednostek ubezpieczeniowych z tytułu regresów na wypłacone kwoty odszkodowań,
- 6) spłatę kredytów bankowych zaciągniętych na remonty lub modernizację zasobów,
- 7) finansowanie zakupu na wymianę środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz służących dla działalności eksploatacyjnej i remontowej zasobów,
- 8) pokrycie kosztów związanych z przywróceniem standardu urządzeń technicznych przy zasiedleniu mieszkań z ruchu ludności (nie dotyczy odrębnej własności),
- 9) usuwanie wad technologicznych.

§ 5.

Z funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w statucie i regulaminach wewnętrznych spółdzielni.

Zarząd, w uzasadnionych przypadkach może podjąć decyzję o odstąpieniu od w/wym zasady np. przedawnienie roszczeń z tyt. rękojmi za wady i niedoróbki w budynkach, usunięcie skutków awarii elementów budynku nierozzerwalnie związanych z jego całością, itp.

§ 6.

1. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość przejściowego angażowania środków funduszu na pokrycie niedoborów dochodów spółdzielni w sferze eksploatacji zasobów.
2. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu remontowego środkami funduszu zasobowego spółdzielni.

§ 7.

1. Wysokość odpisów na fundusz remontowy, naliczanych w ramach opłat na używane lokale, powinna uwzględniać:
 - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie napraw i remontów zasobów,
 - 2) stan środków funduszu remontowego.
2. Wysokość odpisów na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza.

3. Stawki odpisów, o których mowa w ust. 2, nie uwzględniają potrzeb finansowych związanych z naprawami wewnątrz lokali, wykraczającymi poza zakres napraw obciążających Spółdzielnię.
4. Stawki odpisów na remont lokali użytkowych uwzględniające większą intensywność użytkowania są ustalane odrębnie.
5. Stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mogą być przez Radę Nadzorczą ustalone:
 - 1) jednolicie dla zasobów objętych wspólnym rozliczeniem kosztów eksploatacji,
 - 2) w sposób zróżnicowany – w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych nieruchomości.

§ 8.

W przypadku dokonania modernizacji zasobów Spółdzielni, wynikające stąd podwyższenie standardu zamieszkiwania członków zajmujących lokale objęte modernizacją, powinno być uwzględnione w pobieranych od tych członków stawkach odpisów na fundusz remontowy.

§ 9.

Nie wykorzystane w ciągu roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.

Rada Nadzorcza

Sekretarz

Przewodnicząca

.....

.....