

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
" METALOWIEC "
W BRODNICY**

**REGULAMIN
TWORZENIA I WYDATKOWANIA ŚRODKÓW
FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW
MIESZKANIOWYCH W SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
" METALOWIEC "
W BRODNICY**

ROK WYDANIA 2008

Tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych

§1.

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych i lokali stanowiących odrębną własność na podstawie przepisów :

- Art.6 ust. 3 ustawy z 15.12.2000r. dot. zasobów mienia Spółdzielni z ostatnimi zmianami z 14.06.2007r. Dz. U. 125 poz. 873.

§2.

Fundusz na remonty, o których mowa w §1, tworzy się na odrębne nieruchomości określone na podstawie art. 42 ust.2 ustawy o SM fundusz wspólny z :

- 1) – odpisów od lokali mieszkalnych obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi własnymi zarządzanymi przez Spółdzielnię, według zasad określonych w §7 Regulaminu;
- 2) kwoty z uzyskanych z tytułu obniżenia wynagrodzenia wykonawców w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze;
- 3) uzyskanych bonifikat i premii termorenowacyjno remontowych;
- 4) dotacji innych jednostek organizacyjnych na poprawę warunków zamieszkania;
- 5) przeznaczenia nadwyżki z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zysku na „ innej działalności gospodarczej ” ;
- 6) przeznaczenie funduszu zasobowego wolnych środków obrotowych i z różnicy waloryzacji lokali zwalnianych i zasiedlanych w wyższych kwotach;
- 7) nadwyżek dochodów nad kosztami własnymi jednostek wykonawstwa i transportu oraz innych zakładów spółdzielni w stosunku do wielkości świadczonych usług na poszczególne odrębne nieruchomości (na zmniejszenie kosztów remontów);
- 8) innych wpływów, dotacji, dobrowolnych wpłat itp.

9) Odpisu na realizację programu termorenowacyjnego z Funduszu Wspólnego

10) Inne wpływy :

Zwiększenie funduszu z tyt. określonych w pkt. 1,2,3,4,6,9 mogą być przeznaczone na poszczególne odrębne nieruchomości.

Pozostałe źródła przychodu funduszy mogą tworzyć i zwiększać fundusze wspólne Spółdzielni.

Podziału przychodów funduszu remontowego dokonuje na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza.

§3

Środki funduszu na remonty przeznaczone są na remonty zasobów w podziale na odrębne nieruchomości i remonty z funduszu wspólnych celowych na :

- 1) finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych własnych i sieci wewnętrznych budynków ;
- 2) remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi ;
- 3) nakłady na docieplenia ścian i stropodachów stanowią koszty remontów na podstawie opinii rzeczoznawcy budowlanego o zakwalifikowaniu tych robót do remontów (pismo Ministra Finansów z dnia 28.06.2006r. skierowane do Związku Rewizyjnego R.P./J.K 6-7/2006.)
- 4) zapłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla użytkowników lokali Spółdzielni oraz odszkodowania za mieszkania nieubezpieczone ;
- 5) nakłady na remonty dociepleniowe i termorenowacyjne finansowane kredytami i wolnymi środkami własnymi;
- 6) inne wg decyzji Zarządu lub Rady Nadzorczej ;
- 7) usuwanie wad technologicznych i inne finansowane z funduszy wspólnych ;
- 8) inne wydatki remontowe ;

Nakłady wymienione w pkt 1,5,10 mogą być odnoszone na poszczególne odrębne nieruchomości zaś pozostałe z funduszy własnych.

Decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej.

§4

1. Z funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających odpłatnie użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni. Nakłady o charakterze konserwacyjnym obciążają bieżące koszty eksploatacyjne.

§5

Nie wykorzystane lub przekroczone w ciągu roku fundusze na remonty przechodzą na rok następny.

§6

Dopuszcza się, że w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu na remonty, środkami wolnego funduszu zasobowego Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminu refundacji zaangażowanych środków (fundusz wolnych środków) bądź nie przewidywanie tych zaangażowanych do zwrotu.

Decyzję podejmuje Rada Nadzorcza lub Walne Zgromadzenie.

§7

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczanych w ramach opłat za używanie lokali – powinna uwzględniać odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych na odrębne nieruchomości :
 - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów, w okresie dla którego ustalone będą stawki odpisów ;
 - 2) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych przez ich wymianę
 - 3) stan funduszu na remonty na początku roku ;
 - 4) odpisy dodatkowe na fundusze termorenowacyjne wspólne.

2. Roczne stawki odpisów, o których mowa w ust. 1, są określone w planie finansowo-ekonomicznych na dany rok. Zmiana stawki odpisu w ciągu roku jest zatwierdzana przez właściwy organ Spółdzielni i upoważniony do ustalenia opłat eksploatacyjnych.
3. Minimalne stawki odpisów, o których mowa w ust.2, nie uwzględniają potrzeb finansowych, związanych z naprawami wewnątrz lokalu wykraczającymi poza zakres napraw obciążających Spółdzielnię wg regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Stawki odpisów na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych mogą być ustalone przez właściwy organ Spółdzielni :
 - 1) jednolicie dla zasobów objętych wspólnym rozliczeniem kosztów eksploatacji,
 - 2) zróżnicowanie – w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych budynków, zasobów budynków, czy Administracji w ramach odrębnej nieruchomości.Decyzję podejmuje właściwy organ samorządowy Spółdzielni (Rada Nadzorcza, Walne Zgromadzenie)
6. O wysokości odpisów na remont lokali mieszkalnych i z nimi związaną infrastrukturą powiadamiani są użytkownicy lokali mieszkalnych w odrębnych pozycjach opłat.

§8

1. W przypadku dokonania nakładów na zasoby Spółdzielni, wynikające stąd podwyższenie standardu zamieszkiwania powinno być uwzględnione w odpisach obciążających wszystkich użytkowników lokali na fundusz remontowy wspólny. Stawki te powinny zapewnić dodatkową potrzebę refundacji środków finansowych wydatkowych przez Spółdzielnię na podwyższenie standardu zasobów jako nakłady obciążające fundusz remontowy. Decyzję o utworzeniu funduszu wspólnego podejmuje Rada Nadzorcza lub Walne Zgromadzenie.
2. Wydatki na modernizację budynku ponoszone wg decyzji Walnego Zgromadzenia tych użytkowników stanowią wpłaty na wkłady bądź odpłatność właścicieli odrębnych własności lokali. Nakłady te zwiększają wartość budynku. W przypadku określenia w opinii rzeczoznawcy budowlanego, że roboty dociepleniowe budynków stanowią modernizację a

nie remonty, nakłady te powiększają wartość budynku i są pokrywane przez użytkowników lokali z dodatkowych wpłat na fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz w odpowiedniej części właścicieli lokali w danym budynku (nakłady na m²p.u.).

§9

Nakłady o charakterze nie stanowiącym remontów tj. o charakterze konserwacyjno-przeglądowym obciążają działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych.

§10

Wykaz nakładów obciążających użytkowników wewnątrz lokali mieszkalnych stanowi Regulamin określający obowiązki Spółdzielni, członków i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni Mieszkaniowej " METALOWIEC " z członkami i najemcami zwalnającymi lokale.

Regulamin wchodzi w życie z dniem

UCHWAŁA
Nr 7/IV/2008
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
" METALOWIEC "
w Brodnicy
z dnia 19 grudnia 2008r.

w sprawie : zatwierdzenia regulaminu

Stosownie do Art. 46§1 ust.1 przepisów Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze jednolity tekst zam. w (Dz.U.Nr 188 poz.1848) tekst z roku 2003, oraz w związku z §77 ust.6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej " METALOWIEC " w Brodnicy, Rada Nadzorcza uchwała co następuje :

§1

1. Anuluje się w brzmieniu dotychczasowym :

- 1.1 Strukturę organizacyjną Spółdzielni Mieszkaniowej " METALOWIEC " w Brodnicy wraz z Uchwałą Nr 6/II/2000 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej " METALOWIEC " w Brodnicy z dnia 26 czerwca 2000 roku w sprawie : zatwierdzenia schematu organizacji i zarządzania Spółdzielni Mieszkaniowej " METALOWIEC " w Brodnicy.

§2

1. Zatwierdza się :

- 1.1 Strukturę organizacyjną Spółdzielni Mieszkaniowej " METALOWIEC " w Brodnicy wraz z schematem organizacyjnym S.M. " METALOWIEC " w Brodnicy – rok wydania 2008.
- 1.2 Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej w Spółdzielni w Spółdzielni Mieszkaniowej " METALOWIEC " w Brodnicy – rok wydania 2008.
- 1.3 Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów Mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej " METALOWIEC " w Brodnicy – rok wydania 2008.

§3

1. Niniejsze Regulaminy stanowią integralną część Uchwały Nr 7/IV/2008 Rady Nadzorczej S.M. "METALOWIEC" w Brodnicy z dnia 19 grudnia 2008r.

§4

1. Uchwała Nr 7/IV/2008 Rady Nadzorczej wchodzi w życie z dniem podpisania.

Załącznik 3 na 16 arkuszach

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
20/03
Stanisław Treder