

REGULAMIN
funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych
w Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sopocie

Rada Nadzorcza Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sopocie działając na podstawie § 33 ust. 1 pkt. 10 i § 63 pkt. 8 Statutu uchwala co następuje.

I. PODSTAWA PRAWNA REGULAMINU

1. Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku t.j. (Dz.U. z 2018 roku poz. 1285; z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 roku poz. 845, 1230; z późniejszymi zmianami).
3. Statut Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. TWORZENIE FUNDUSZU

§ 1.

1. Fundusz remontowy tworzony jest w celu zabezpieczenia środków na finansowanie planowanych rocznych remontów w zasobach mieszkaniowych całej Spółdzielni.
2. Jednostką zaliczeniową (odpis) jest powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych.
3. Wysokość odpisów na dany rok zatwierdza Rada Nadzorcza. Podstawą ustalenia wysokości odpisu jest:
 - a) plan rzeczowych potrzeb remontowych na dany rok zatwierdzony przez Radę Nadzorczą,
 - b) stan środków funduszu na początek roku.

§ 2.

Fundusz remontowy tworzony jest z:

1. miesięcznych odpisów dokonywanych w ciężar kosztów GZM wnoszonych przez:
 - a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie bądź własnościowe prawa do lokali,
 - b) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych,
 - c) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - d) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,
 - e) użytkowników zajmujących lokale bez tytułu prawnego,
 - f) Właściciela lokalu użytkowego, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego z ul. Łokietka 47 C.
2. kwot z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki lub za zwłokę w ich usuwaniu, a uzyskanych od wykonawców robót remontowych finansowanych z funduszu remontowego,
3. wyniku dodatniego uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałej działalności (nadwyżki bilansowej) przeniesionego na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków,
4. kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego Spółdzielni,
5. dotacji, dofinansowania, darowizn,
6. innych tytułów.

III. WYKORZYSTANIE FUNDUSZU

§ 3.

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:

1. finansowanie kosztów robót remontowych zasobów mieszkaniowych całej Spółdzielni,
2. pokrycie kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
3. pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
4. finansowanie remontów własnych lokali użytkowych – z tych lokali

5. finansowanie remontów budowli znajdujących się w zasobach Spółdzielni (np. drogi, chodniki),
6. pokrycie wszelkich kosztów związanych z technicznym utrzymaniem zasobów nieruchomości budynków mieszkalnych, (dalej jako nieruchomości budynkowe) oraz lokalu użytkowego będącego na prawach własnościowych przy ul. Łokietka 47C.
7. inne koszty rzeczowe remontów ujęte w planie gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

IV. POSTANOWIENIA DODATKOWE

§ 4.

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów i przychodów na poszczególne nieruchomości budynkowe.
2. Koszty i przychody, których nie można przypisać do konkretnej nieruchomości, dzielone są na nieruchomości współczynnikiem podziału kosztów wspólnych (procentowym udziałem powierzchni użytkowej danej nieruchomości do powierzchni użytkowej ogółem).
3. Zgromadzony w danym roku fundusz remontowy całej Spółdzielni, Spółdzielnia przeznacza na rzeczowe remonty, zgodnie z planem gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
4. Nieruchomości, które na podstawie ewidencji, o której mowa w ust. 1, poniosły większe nakłady rzeczowe na remonty niż zgromadzony odpis, zobowiązane są do dalszego gromadzenia odpisów (bez wykonywania kolejnych remontów), aż do wyrównania stanu technicznego wszystkich budynków.

§ 5.

Niewykorzystane w danym roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.

§ 6.

1. Stawki odpisów naliczane są na fundusz remontowy w ramach opłat eksploatacyjnych za użytkowanie lokalu mieszkalnego.
2. W uzasadnionych przypadkach w ciągu roku, możliwa jest zmiana planu rzeczowo finansowego remontów. Korekta planu wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

3. W przypadku wystąpienia klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, bezpośredniego zagrożenia życia lub mienia mieszkańców i innych wypadkach szczególnych decyzję o uruchomieniu środków z funduszu remontowego podejmuje Zarząd Spółdzielni samodzielnie.
4. W przypadku wyodrębnienia ze struktur Spółdzielni, budynku, który uzyskał dofinansowanie z funduszu remontowego, wymagany będzie uprzednio zwrot środków uzyskanych z funduszu remontowego Spółdzielni ponad zgromadzony przez budynek odpis na fundusz remontowy zgodnie z analizą funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości przygotowaną przez Zarząd, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w cyklach rocznych.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 7.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą nr 13/2019 z dnia 22.03.2019 rok i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

B. Piotrowska
Barbara Piotrowska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

A. Łukasiak
Anna Łukasiak