

Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej Nr 29/2012 z dnia 24 października 2012 r.

## REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami).
2. Ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (z 2003 r. nr 207, poz. 216, z późniejszymi zmianami),
3. Ustawę z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. nr 54, poz. 535 z późniejszymi zmianami),
4. Ustawę o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. z 2000 roku Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami).
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 grudnia 1996 r. Dz. U. Nr 156 poz. 788 w sprawie określenia rodzajów wydatków na remont i modernizację budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, o które zmniejsza się podatek dochodowy.
6. Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami).
7. Statut Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim

### § 1

**Fundusz na Remonty Zasobów Mieszkaniowych** tworzy się w celu zabezpieczenia środków finansowych:

- 1) dla zapewnienia prawidłowego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i utrzymania ich w należyтым stanie technicznym
- 2) na termomodernizację zasobów mieszkaniowych
- 3) na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni

### § 2

**Fundusz na Remonty Zasobów Mieszkaniowych** składa się z:

- 1) **Funduszu Remontowego Podstawowego** -dotyczy poszczególnych nieruchomości (budyneków) i części wspólnych
- 2) **Funduszu Termomodernizacyjnego** -dotyczy poszczególnych nieruchomości (budyneków) i części wspólnych
- 3) **Funduszu Scentralizowanego** -dotyczy eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni

### § 3

Obowiązek świadczenia na **Fundusz na Remonty Zasobów Mieszkaniowych** poprzez uiszczanie opłaty na fundusz remontowy i innych opłat na pokrycie eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni dotyczy :

- 1) członków Spółdzielni którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz odrębna

- własność lokali ,
- 2) osób nie będących członkami Spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu ,
  - 3) osób, którym mienie Spółdzielni zostało oddane w najem przy czym w tym wypadku odpis na remonty uwzględnia się w czynszu.

#### § 4

Osoby zobowiązane do uiszczania opłat wskazane w paragrafie 3 Regulaminu wnoszą miesięczne wpłaty na **Fundusz Remontowy Zasobów Mieszkaniowych** w terminie wynikającym z płatności czynszu określonym w statucie JSM , w wysokości :

- 1) na **Fundusz Remontowy Podstawowy** - wynikającej z potrzeb remontowych danego roku, danej nieruchomości , określonych w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planie finansowo - rzeczowym , oraz Uchwałach Rady Nadzorczej podejmowanych co roku .
- 2) na **Fundusz Termomodernizacyjny** - wynikającej z potrzeb termomodernizacyjnych danej nieruchomości , określonych w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planie finansowo-rzeczowym oraz Uchwałach Rady Nadzorczej podejmowanych co roku.
- 3) na **Fundusz Scentralizowany** -wynikającej z planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości urządzeń i budowli ogólnodostępnych stanowiących mienie JSM zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej oraz Uchwał Rady Nadzorczej ustalających wysokość wpłat podejmowanych co roku.

#### § 5

**Fundusz na Remonty Zasobów Mieszkaniowych w części dotyczącej Funduszu Scentralizowanego** jest zasilany dodatkowo z:

- 1) różnic między kosztami utrzymania , określonymi w regulaminie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a wpływami z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych, użytkowych, gruntów pod garażami użytkowanych przez członków Spółdzielni i inne osoby na podstawie umów dzierżawy .
- 2) kwot otrzymywanych z firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego .
- 4) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowo - modernizacyjnych .
- 5) kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców od robót remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych .
- 6) nadwyżek kwot powstałych z tytułu rozliczeń zużycia urządzeń technicznych w mieszkaniach o statusie lokatorskim i zajmowanych na podstawie umowy najmu, jak i bez tytułu prawnego .
- 7) wpłat wnoszonych przez członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z tytułu przeniesienia na rzecz tego członka własności lokalu stanowiących różnicę pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu, a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego .
- 8) **dotacji, subwencji, darowizn oraz dofinansowania ( w tym ze środków unijnych )** .
- 9) innych źródeł, w tym opłat na pokrycie remontów ustalanych i wnoszonych zgodnie z umową zawartą ze Spółdzielnią przez właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.
- 10) nadwyżek rozliczeń międzyokresowych wynikających z działalności statutowej Spółdzielni za wyjątkiem przeniesionych na fundusz remontowy osiedla .

- 11) zwrotu bonifikat udzielonych przy przekształceniu prawa (niedotrzymanie warunków umowy).
- 12) umorzeń kredytów, pożyczek

## § 6

### 1. Środki Funduszu Remontowego Podstawowego mogą być przeznaczone na :

1.1 finansowanie kosztów robót remontowych w budynkach ( budynku ) będących w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię, a w szczególności związanych z :

- a) naprawą główną budynku tj. remontem polegającym na wymianie co najmniej jednego elementu budynku
- b) naprawą bieżącą , tj. okresowym remontem elementów budynku , który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym
- c) konserwacją tj. wykonaniem robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku .

1.2 spłatę kredytu i pożyczek zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych

1.3 pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania wad i usterek budowlanych

1.4 pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych

1.5 sfinansowanie kosztów wynikających z rozliczeń zużycia urządzeń technicznych w mieszkaniach lokatorskich , lokali użytkowych i mieszkalnych użytkowanych na podstawie umowy najmu.

1.6.dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość przejściowego angażowania środków funduszu na pokrycie niedoborów dochodów Spółdzielni, w sferze eksploatacji zasobów z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji pożyczonych środków.

1.7.dopuszcza się możliwość udzielania z Funduszu Remontowego Podstawowego pożyczek wewnętrznych na Fundusz Termomodernizacyjny na przejściowe sfinansowanie kosztów robót modernizacyjnych i energooszczędnych wykonywanych przez Spółdzielnię w tej samej nieruchomości której dotyczy Fundusz Remontowy Podstawowy.

2. Środki Funduszu Termomodernizacyjnego poszczególnych nieruchomości (budynków) mogą być przeznaczone na termomodernizację i modernizację zasobów mieszkaniowych dotyczących wyłącznie danej nieruchomości (budynku).

3. Środki Funduszu Scentralizowanego są przeznaczone przede wszystkim na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, urządzeń i budowli ogólnodostępnych stanowiących mienie JSM w tym chodników, dróg, ulic, oświetlenia, placów zabaw, parkingów i innych nie wymienionych, a stanowiących mienie Spółdzielni.

Ponadto środki Funduszu Scentralizowanego mogą być przeznaczone na:

3.1. remonty zasobów mieszkaniowych po klęskach żywiołowych i katastrofach

3.2. remonty zapobiegające zagrożeniom bezpieczeństwu i zdrowiu mieszkańców

3.3. termomodernizację w danej nieruchomości w przypadku udzielenia z tego funduszu pożyczki wewnętrznej

## § 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

Nie wykorzystany w danym roku Fundusz na Remonty Zasobów Mieszkaniowych przechodzi na rok następny.

Kwoty przekroczenia Funduszu na Remonty Zasobów Mieszkaniowych przechodzą na rok następny.

## § 9

Stawki odpisów naliczane na fundusz przeznaczony na remonty i konserwację zasobów mieszkaniowych w ramach opłat za użytkowanie mieszkań winny uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb w tym zakresie .

## § 10

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do prowadzenia ewidencji przychodów i kosztów oraz ewidencji wpływów i wydatków oraz odpisów na Fundusz na Remonty Zasobów Mieszkaniowych w części dotyczącej Funduszu Remontowego Podstawowego i Funduszu Termo-modernizacyjnego oddzielnie na poszczególne nieruchomości na wydzielonych kontach księgowych .
2. Środki na Fundusz na Remonty Zasobów Mieszkaniowych są gromadzone na jednym koncie bankowym .

## § 11

1. Środki Funduszu na Remonty Zasobów Mieszkaniowych pozostają w dyspozycji Zarządu Spółdzielni.
2. Decyzje o realizacji remontów i konserwacji oraz termomodernizacji w ramach posiadanych środków podejmuje Zarząd Spółdzielni samodzielnie z zastrzeżeniem uregulowań zawartych w paragrafie 4 Regulaminu
3. Zarząd po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej może z **Funduszu Scentralizowanego** dokonywać uruchomienia środków zwrotnych ( pożyczki wewnętrzne) lub też zaciągnięcia kredytu bankowego w celu realizacji remontów i konserwacji lub termomodernizacji poszczególnych nieruchomości
4. W przypadku wystąpienia klęski żywiołowej , katastrofy budowlanej , bezpośredniego zagrożenia życia lub mienia mieszkańców - decyzje o uruchomieniu środków z Funduszu Scentralizowanego , Zarząd podejmuje samodzielnie informując o tym niezwłocznie Radę Nadzorczą.

## § 12

1. Kredyt bankowy może być przeznaczony tylko na sfinansowanie imiennie wymienionych remontów lub ulepszeń .
2. Spłata kredytu bankowego wraz z odsetkami obciąża budynek na rzecz , którego kredyt został zaciągnięty .

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Agnieszka Gierczak

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr Bolesław Radzik

mgr Grażyna Świrgoń

RADCA PRAWNY

UCHWAŁA Nr 21./2014

Rady Nadzorczej Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim podjęta dnia 27 listopada 2014 r.

Dotyczy: **Zmiany Regulaminu Tworzenia i Gospodarowania Funduszem Na Remonty Zasobów Mieszkaniowych**

Rada Nadzorcza Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim działając na podstawie art 46 & 2 ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. ( Dz.U. Nr.188,poz.1848 ) z póź. zmian. oraz &43 w związku z & 125 ust.1 pkt.4 Statutu Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, uchwala co następuje:

**§ 1**

Zmienia Regulamin Tworzenia i Gospodarowania Funduszem Na Remonty Zasobów Mieszkaniowych w części dotyczącej:

1. § 2 ust.2 ,poprzez dodanie słów „, z zastrzeżeniem § 11 ust.5”

2. § 11 poprzez dodanie ust. 5 w brzmieniu:

„W przypadku wykonania termomodernizacji budynku w danej nieruchomości i całkowitej spłacie inwestycji termomodernizacyjnej ze środków ewidencjonowany na Funduszu Termomodernizacyjnym danej nieruchomości, Rada Nadzorcza Spółdzielni podejmuje uchwałę o:

- zaprzestaniu dokonywania odpisów na Fundusz Termomodernizacyjny danej nieruchomości
- zamknięciu Funduszu Termomodernizacyjnego danej nieruchomości
- zaewidencjonowaniu powstałej nadwyżki zaewidencjonowanych środków z Funduszu Termomodernizacyjnego na Fundusz Remontowy Podstawowy danej nieruchomości

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
JSM

mgr Agnieszka Gierczak

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
JSM

mgr Eugeniusz Sokół