

Załącznik Nr 1
do Uchwały Rady Nadzorczej Nr 35/2019
Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Morena” z dnia 23.09.2019

Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa
„MORENA” w Gdańsku

Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego

I. Podstawa prawna

1. Podstawę prawną opracowania Regulaminu stanowią :
 - a) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.)
 - b) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późn zm.)
 - c) Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.)
 - d) Ustawa z dnia 3 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.
 - e) Statut Lokatorsko – Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” w Gdańsku.

II. Definicje

2. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają odpowiednio:
 - a) Lokal – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż,
 - b) Użytkownik lokalu – najemca, właściciel, osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
 - c) Mienie Spółdzielni / Zasób Spółdzielni – wszelkie nieruchomości stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni, zarządzane przez Spółdzielnię.

III. Postanowienia ogólne

3. Regulamin określa zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” w Gdańsku.
4. Fundusz Remontowy tworzony jest łącznie dla wszystkich nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.

5. Środki pieniężne zgromadzone na tym funduszu wydatkowane są przez zarząd spółdzielni na podstawie rocznego planu gospodarczego uchwalonego przez Radę Nadzorczą
6. Środki funduszu remontowego wydatkowane są przez Zarząd Spółdzielni na podstawie rocznego planu gospodarczego uchwalonego przez radę nadzorczą oraz zasad określonych w niniejszym Regulaminie.
7. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Przez ewidencję wpływów i wydatków rozumie się prowadzenie ewidencji przychodów i kosztów.
8. Wszelkie koszty, których nie można bezpośrednio przypisać do konkretnej nieruchomości obciążają proporcjonalnie wszystkie nieruchomości wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

IV. Źródła finansowania funduszu remontowego

9. Fundusz remontowy Spółdzielnia finansuje z:
 - a) odpisów od lokali mieszkalnych naliczanych w ramach opłat eksploatacyjnych właścicielom i użytkownikom lokali,
 - b) pożytków z nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni pozostających w jej zarządzie,
 - c) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki oraz z tytułu obniżenia wynagrodzenia od wykonawców robót remontowych i modernizacyjnych,
 - d) odszkodowań uzyskanych od firm ubezpieczeniowych innych podmiotów za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowi wykorzystanie środków funduszu remontowego,
 - e) kredytów bankowych i pożyczek zaciąganych na podstawie upoważnienia Rady Nadzorczej w ramach najwyższej sumy zobowiązań uchwalonej przez Walne Zgromadzenie,
 - f) nadwyżki bilansowej na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
 - g) innych wpływów, w tym dotacji, dobrowolnych wpłat, premii termomodernizacyjnej,
10. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
11. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczanych w ramach opłat za użytkowanie lokali powinna uwzględniać:
 - a) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów i modernizacji,
 - b) stan środków funduszu remontowego, w tym nadwyżkę z lat ubiegłych,
12. Stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.

V. Przeznaczenie środków funduszu remontowego

13. Środki z funduszu remontowego przeznacza się na:
 - a) finansowanie kosztów remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych, części wspólnych i infrastruktury technicznej, w celu utrzymania ich w należytym stanie technicznym,
 - b) remonty i modernizacji innych obiektów związanych z zasobami Spółdzielni (drogi, ulice, place parkingi, sieci, lokale własne itp.)
 - c) spłatę kredytów i odsetek od kredytów zaciągniętych na remonty i modernizację,
 - d) finansowanie innych wydatków związanych z remontami i modernizacją (projekty, audyty itp.)
 - e) pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali.

14. Ze środków funduszu remontowego nie finansuje się:
 - a) remontów, konserwacji i modernizacji obciążających właścicieli i lokatorów mieszkań oraz lokali użytkowych,
 - b) nakładów o charakterze konserwacyjnym obciążającym bieżące koszty eksploatacji,
15. Niewykorzystane w ciągu roku kalendarzowego środki funduszu remontowego podlegają zaliczeniu na poczet roku następnego.
16. Środki zgromadzone na funduszu remontowym są kumulowane na poczet lat następnych i nie podlegają zwrotowi.

VI. Postanowienia końcowe

17. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie zastosowanie mają przepisy powszechnie obowiązujące.
18. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego przyjęcia uchwałą Rady Nadzorczej, której stanowi załącznik z mocą obowiązywania od 1 stycznia 2019.
19. Z dniem wejścia w życie Regulaminu tracą moc postanowienia dotychczasowego Regulaminu Funduszu Remontowego.


Przewodniczący Rady Nadzorczej
LWSM "MORENA"
Lechona Ciałuń