

REGULAMIN

funduszu remontowego w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

§ 1

Podstawy prawne Regulaminu funduszu remontowego w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

- 1) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późn. zm.),
- 2) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j.: Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 z późn. zm.),
- 3) § 40 ust. 1 pkt 14 w związku z § 122 ust. 4 pkt 4 i ust. 6 statutu LSM.

§ 2

Ilekoć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) remoncie – należy przez to rozumieć wszystkie prace mające na celu przywrócenie właściwego stanu technicznego budynku oraz jego wartości użytkowej, a niestanowiące bieżącej konserwacji ,
- 2) zasobach mieszkaniowych spółdzielni – należy przez to rozumieć zbiór nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię,
- 3) nieruchomości – należy przez to rozumieć grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem lub budynkami trwale związanymi z gruntem, zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni,
- 4) mienie ogólnospółdzielcze – należy przez to rozumieć majątek trwały stanowiący własność spółdzielni nie związany integralnie z poszczególnymi nieruchomościami np. budynki administracji. Mienie ogólnospółdzielcze nie może być finansowane środkami z wkładów budowlanych lub mieszkaniowych,
- 5) mienie wspólne – należy przez to rozumieć mienie nie stanowiące własności poszczególnych nieruchomości, ale integralnie z nimi związane (np. place zabaw, ciągi komunikacyjne) nie będące jednak mieniem ogólnospółdzielczym,
- 6) nieruchomość wspólna – należy przez to rozumieć grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do indywidualnego użytku osób o których mowa w § 6 ust. 1 Regulaminu w danej nieruchomości.

§ 3

Fundusz remontowy tworzy się w celu finansowania prac remontowych w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 4

1. Fundusz remontowy tworzy się dla poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Nie tworzy się funduszu remontowego dla nieruchomości niezabudowanych oraz dla nieruchomości będących mieniem ogólnospółdzielczym.
3. Nie tworzy się funduszu dla nieruchomości stanowiących mienie wspólne.

§ 5

Środków z funduszu remontowego nie można przeznaczyć na:

- roboty konserwacyjne,
- przeglądy okresowe,
- konserwację zieleni,
- inne bieżące koszty utrzymania zasobów.

§ 6

1. Fundusz remontowy tworzony jest z:
 - wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat na fundusz remontowy oraz najemców lokali i osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego,
 - oprocentowania gromadzonych środków z funduszu remontowego,
 - innych źródeł.
2. Wysokość (stawki) odpisów na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu po uprzednim zasięgnięciu opinii Rady Osiedla.
3. Wysokość odpisów ustala się dla poszczególnych nieruchomości.
4. Zarząd Spółdzielni może wnioskować do Rady Nadzorczej o uchwalenie innej niż proponowana przez Radę Osiedla stawki odpisów na fundusz remontowy.

§ 7

1. Środki funduszu remontowego mogą być przeznaczone wyłącznie na potrzeby poszczególnych nieruchomości.
2. Nie można środków funduszu remontowego danej nieruchomości przeznaczać na potrzeby innych nieruchomości.
3. Zasada wymieniona w § 7 ust. 2 nie obowiązuje przy finansowaniu remontów nieruchomości wspólnych.
4. Nieruchomość jest zobowiązana do ponoszenia kosztów remontów obiektów, które mimo że mogą być położone w innej nieruchomości służą również jej mieszkańcom (np. chodniki, ciągi pieszo – jezdne).
5. Można zastosować w ramach nieruchomości inne niż dla mieszkańców stawki odpisu na fundusz remontowy dla lokali użytkowych w przypadku gdy ich użytkowanie powoduje szybsze – ponadnormatywne zużycie budynku bądź budowli.

§ 8

1. Środki z funduszu remontowego wydatkowane są na podstawie rocznych planów remontów poszczególnych nieruchomości.
2. Wydatki na planowane remonty nie mogą być wyższe od zaplanowanych i posiadanych środków.
3. Środki na remonty są pomniejszone o wskaźniki zaległości w opłatach eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości i dopiero tak zweryfikowane stanowią podstawę do sporządzenia rocznego planu remontów.
4. Niewykorzystane środki z funduszu remontowego danej nieruchomości przechodzą do wykorzystania na następne lata.

§ 9

1. W planie środków funduszu remontowego zakładana jest rezerwa środków stanowiąca tzw. „środki rezerwowe”.
2. „Środki rezerwowe” o których mowa w ust. 1 są kumulowane i wydawane są na remonty nie ujęte w planach remontów poszczególnych nieruchomości.
3. „Środki rezerwowe” można wykorzystać wyłącznie za zgodą Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
4. Rezerwa, o której mowa ust. 1 nie może być niższa niż 10% planowanych – rocznych odpisów na fundusz remontowy. Rezerwa ta jest tworzona dla każdej nieruchomości bez względu na przewidywany zakres rzeczowy i finansowy remontów.
5. „Środków rezerwowych” nie można ujmować w planie finansowo – rzeczowym na dany rok.
6. „Środki rezerwowe” mogą być wykorzystane jedynie w przypadkach robót awaryjnych. Środki te podlegają zwrotowi w przyszłych okresach.

7. Dopuszczalne są pożyczki środków na remonty pomiędzy nieruchomościami. Odbywać się to może w ramach osiedla. W takim przypadku kierownik Administracji Osiedla zobowiązany jest do określenia której nieruchomości pożycza i kiedy nastąpi zwrot środków.

§ 10

Środków z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości nie można przeznaczać na remonty nieruchomości będących mieniem ogólnospółdzielczym.

§ 11

Remonty środków trwałych tzw. mienia wspólnego finansowane są ze środków tych nieruchomości mieszkalnych i garażowych, których dotyczą, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

§ 12

1. Remonty nieruchomości mienia ogólnospółdzielczego finansowane są ze środków pochodzących z wygenerowanych przez to mienie przychodów.
2. Środków tych nie można przeznaczać na remonty innych nieruchomości.

§ 13

1. Z funduszu remontowego nie można finansować napraw wykonywanych na rzecz poszczególnych członków spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni, najemców lokali i osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego.
2. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania w przypadku gdy remont w poszczególnych lokalach jest skutkiem awarii tych elementów budynku, które są nierozzerwalnie związane z jego całością.
3. Decyzje w sprawach określonych w ust. 2 podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 14

Środki funduszu remontowego mogą być powiększone o odpisy z zysku o ile taką decyzję podejmie Walne Zgromadzenie.

§ 15

Środki na remonty mogą być wydatkowane, planowane i gromadzone na podstawie pięcioletnich „kroczących” planów remontów poszczególnych nieruchomości.

§ 16

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia tj. 25 stycznia 2011 r.
Traci moc „Regulamin funduszu remontowego w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21 marca 2006 r.

SEKRETARZ RADY

PRZEWODNICZĄCY RADY