



REGULAMIN

**Funduszu Remontowego
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

*Załącznik do Uchwały
Rady Nadzorczej nr 92/2013
z dnia 17. 12. 2013 r.*

BIBLIOTECZKA „WSPÓLNYCH SPRAW”

KATOWICE, STYCZEŃ 2014 ROK

Na podstawie § 110 ust. 1 pkt. 4 oraz § 89 pkt. 15 Statutu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej tworzy się fundusz remontowy Spółdzielni, który składa się z dwóch części różniących się źródłami zasilania, przeznaczeniem zakumulowanych środków finansowych oraz organami uprawnionymi do dysponowania środkami funduszu to jest części A funduszu tworzonej centralnie w skali całej Spółdzielni i części B stanowiącej sumę funduszy osiedlowych tworzonych w oparciu o decyzje Rad poszczególnych Osiedli wyodrębnionych organizacyjnie i gospodarczo.

§ 2

Środki finansowe funduszu remontowego część A pochodzą z:

- 1) odpisów stanowiących składnik opłaty miesięcznej za lokal w wysokości określonej przez właściwe organy Spółdzielni (w tym części odpisu na fundusz remontowy część B przeznaczonej na zmniejszenie zadłużenia nieruchomości Osiedli z tytułu wykonanych remontów sfinansowanych wcześniej z części A tego funduszu),
- 2) wpłat uzupełniających wkłady mieszkaniowe i budowlane dokonywanych przez osoby posiadające prawa do lokali, związanych z modernizacją zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej,
- 3) jednorazowych wpłat członków i najemców wnoszonych przy oddawaniu w najem lokali użytkowych,
- 4) przytków z działalności gospodarczej Spółdzielni zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia,
- 5) kredytów bankowych i pożyczek,
- 6) dotacji przedmiotowych,
- 7) odsetek od ulokowanych środków funduszu pomniejszonych o koszty obsługi operacji bankowych,
- 8) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki pomniejszonych o koszt ich usunięcia,
- 9) innych wpływów.

§ 3

1. Środki finansowe zgromadzone na części A funduszu mogą być przeznaczone na sfinansowanie:
 - 1) przygotowania remontów kapitalnych lub modernizacji zasobów, takich jak prace badawcze, studia, ekspertyzy, dokumentacja projektowa i techniczna,
 - 2) remontów kapitalnych lub modernizacyjnych budynków mieszkalnych, pawilonów wolnostojących, kotłowni osiedlowych, hydroforni, sieci, instalacji i innych elementów pozostałego mienia Spółdzielni,
 - 3) ewentualnych odszkodowań, kar umownych, a także strat i odsetek związanych z realizacją i finansowaniem robót remontowych i modernizacyjnych,
 - 4) rozruchu i ewentualnych niedoborów zakładów celowych,

- 5) spłaty zaciągniętych pożyczek i kredytów i innych zobowiązań wynikłych z czasowego zasilenia tej części funduszu.
2. Szczegółowy katalog robót finansowanych ze środków funduszu remontowego część A wraz z określeniem wysokości partycypacji środków funduszu w ich sfinansowaniu uchwała Rada Nadzorcza.
Powyższy katalog^{*)} stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.

§ 4

1. Pod pojęciem remontu kapitalnego rozumie się roboty remontowe mające na celu przywrócenie obiektowi budowlanemu pierwotnej wartości technicznej i użytkowej, w szczególności gruntowny remont (wymianę) obejmujący co najmniej 50% stanu fizycznego poszczególnego elementu lub instalacji obiektu budowlanego.
2. Pod pojęciem remontu modernizacyjnego rozumie się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) budynku lub lokalu wraz z infrastrukturą techniczną poprzez wprowadzenie nowych rozwiązań technicznych, funkcjonalnych lub użytkowych, podwyższających wartość użytkową budynku i infrastruktury towarzyszącej.

§ 5

1. Gospodarkę części A funduszu remontowego prowadzi Zarząd Spółdzielni.
2. Roczny plan remontów kapitalnych i modernizacyjnych uchwała Rada Nadzorcza kierując się przyjętą przez Walne Zgromadzenie Strategią Ekonomiczną KSM i innymi uchwałami Walnego Zgromadzenia, a także możliwościami finansowymi Spółdzielni.
3. Uchwalony przez Radę Nadzorczą plan remontów kapitalnych i modernizacyjnych jest realizowany przez Zarząd ze środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym część A w zakresie wynikającym z uchwalonej przez Walne Zgromadzenie strategii ekonomicznej.

§ 6

Środki finansowe funduszu remontowego część B pochodzą z:

- 1) odpisów na fundusz remontowy stanowiących składnik opłaty miesięcznej za lokal,
- 2) kredytów i pożyczek (zewnętrznych i wewnętrznych) zaciągniętych na sfinansowanie remontów obciążających tę część funduszu,
- 3) innych wpływów, a w tym nadwyżki wpływów nad kosztami eksploatacji na podstawie stosownej uchwały Rady Osiedla.

§ 7

1. Środki zgromadzone na funduszu remontowym część B przeznaczone są na:
 - 1) finansowanie pozostałych remontów oraz remontów kapitalnych i modernizacyjnych w zakresie niefinansowanym z części A funduszu, a także na zmniejszenie zadłużenia nieruchomości w danym Osiedlu z tytułu wykonanych remontów sfinansowanych z części A funduszu,
 - 2) finansowanie robót wynikających z decyzji Zarządu Spółdzielni, związanych z usuwaniem zagrożeń dla życia lub zdrowia mieszkańców,
 - 3) odpisy na fundusz interwencyjny.
2. Ze środków funduszu część B mogą być przejściowo finansowane remonty kapitalne i modernizacyjne przewidziane do wykonania w wieloletniej strategii ekonomicznej. Refundacja tych środków z części A funduszu następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, nie wcześniej niż po upływie roku, w którym wykonanie tych robót zaplanowano w obowiązującej Strategii Ekonomicznej KSM.
3. Formą refundacji może być również uznanie równowartości refundowanej kwoty po stronie dodatkowych wpływów na zmniejszenie zobowiązań nieruchomości w Osiedlu z tytułu wcześniej poniesionych na to Osiedle nakładów z funduszu część A. Decyzję o przeznaczeniu refundacji podejmuje właściwa Rada Osiedla.

§ 8

1. Gospodarkę funduszem remontowym część B prowadzą wyodrębnione jednostki organizacyjne Spółdzielni pod nadzorem Zarządu Spółdzielni.
2. Podstawą gospodarowania funduszem część B jest uchwalony przez Radę Nadzorczą zbiorczy roczny plan remontów bieżących, składający się z planów opracowanych przez poszczególne Osiedla pod nadzorem resortowego członka Zarządu Spółdzielni i przyjętych przez Rady Osiedli.
3. Roczny plan remontów Osiedla powinien uwzględniać zadania wynikające z przyjętej przez Walne Zgromadzenie wieloletniej Strategii Ekonomicznej KSM .

§ 9

Postanowienia § 6 oraz § 7 i 8 ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do Zakładu Usług Parkingowych KSM.

§ 10

Niewykorzystane w ciągu roku kalendarzowego środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.

*) Pełny tekst katalogu dostępny jest wraz z niniejszym „Regulaminem Funduszu Remontowego Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej” na stronie internetowej KSM: www.ksm.katowice.pl