

**REGULAMIN ZASAD TWORZENIA
I GOSPODAROWANIA FUNDUSZAMI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ARS” W
SZCZECINIE**

§ 1

Fundusze Spółdzielni Mieszkaniowej "Ars" w Szczecinie, zwanej dalej „Spółdzielnią” stanowią :

- 1) fundusz remontowy
- 2) fundusz udziałowy
- 3) fundusz wkładów zaliczkowych
- 4) fundusz zasobowy

Rozdział I. Fundusz remontowy

§ 2

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy na podstawie przepisów obowiązującej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku z późniejszymi zmianami i Statutu Spółdzielni.

§ 3

Ilekcroć w rozdziale I jest mowa o:

1. zasobie mieszkaniowym — należy przez to rozumieć zbiór nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię lub stanowiących jej własność,
2. nieruchomości — należy przez to rozumieć grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem lub budynkami trwale związanymi z gruntem,
3. remoncie — należy przez to rozumieć prace polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego budynku, a niestanowiących bieżącej konserwacji, naprawa, odnowienie pewnych elementów, doprowadzenie środka trwałego do stanu używalności, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym, wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, naprawa, odnowienie pewnych elementów, doprowadzenie środka trwałego do stanu używalności, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym.
4. renowacji terenów zielonych i placów zabaw — należy przez to rozumieć przywrócenie do stanu przed zniszczeniem, dewastacją, zużyciem

5. finansowanie kosztów prac remontowych — dotyczy to prac wykonanych i stanowiących podstawę do zobowiązania Spółdzielni wobec wykonawcy,
6. wpływach — należy przez to rozumieć wartość naliczonego w ciężar kosztów danej nieruchomości odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości oraz inne źródła określone w § 4 ust. 1,
7. wydatkach — należy przez to rozumieć prace remontowe faktycznie wykonane i udokumentowane fakturą, rachunkiem lub fakturą wewnętrzną,
8. użytkownika lokalu — należy przez to rozumieć członka Spółdzielni, osobę, która nie jest członkiem Spółdzielni, a przysługuje jej odrębna własność lokalu.

§ 4

1. Fundusz remontowy, o którym mowa w § 2 tworzony jest z:
 - a) odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wnoszonych przez użytkowników lokali na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości oraz fundusz remontowy celowy Spółdzielni.
 - b) innych wpływów wynikających z uchwały Walnego Zgromadzenia, uchwały Rady Nadzorczej. Źródłem pokrycia wydatków z funduszu remontowego może być kredyt i pożyczka bankowa.

§ 5

1. Odpis na fundusz remontowy tworzy się w sposób następujący :
 - a) miesięcznie — odpisy w wysokości miesięcznego obciążenia użytkowników lokali na fundusz remontowy,
 - b) inne odpisy — według uchwał organów Spółdzielni określających sposób ich tworzenia i ewidencjonowania.
2. Odpisy na fundusz remontowy ewidencjonuje się w sposób następujący :
 - a) miesięczne — odrębnie dla każdej nieruchomości,
 - b) inne odpisy - wg postanowień uchwały organów Spółdzielni.

§ 6

Fundusze remontowe celowe tworzone są każdorazowo na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 7

1. Wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy nieruchomości, naliczany w ramach opłat za używanie lokali, powinna uwzględniać :
 - a) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie napraw zasobów, w okresie, dla którego ustalone będą stawki odpisów,
 - b) stan środków funduszu remontowego na początku roku,
 - c) aktualny roczny odpis na fundusz remontowy.
2. Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy ustalana jest uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Wysokość stawki odpisów na fundusz remontowy celowy uchwała Rada Nadzorcza określając czas obowiązywania.
4. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
5. Stawka odpisu na fundusz remontowy garażu, miejsca postojowego może stanowić określony uchwałą Rady Nadzorczej procent stawki podstawowej danej nieruchomości.

§ 8

1. Spółdzielnia prowadzi księgową ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Ewidencja księgową funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkową zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.
3. Rozliczenie funduszu remontowego za dany rok sporządzone jest dla każdej nieruchomości i obejmuje różnicę pomiędzy wpływami i wydatkami z uwzględnieniem finansowania wewnętrznego.
4. Rozliczenie finansowania wewnętrznego (pożyczki wewnętrznej) następuje pozabilansowo.

§ 9

Fundusz remontowy przeznaczony jest na :

- a) finansowanie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz należyтым stanie estetycznym zasobu. Koszty prac remontowych obejmują również wydatki na renowację terenów zielonych, placów zabaw, budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi oraz koszty związane z obsługą funduszu remontowego takie

jak sporządzanie planów finansowo-rzeczowych funduszu remontowego, przygotowanie dokumentacji wykonawczej i nadzór nad pracami remontowymi oraz ewidencję księgową funduszu remontowego (koszty planowania, organizowania, nadzoru i odbioru oraz wykonywania prac w istniejącym obiekcie budowlanym)

- b) finansowanie kosztów zadań celowych zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej (fundusz remontowy celowy)
- c) spłatę kredytów i odsetek bankowych zaciągniętych na remonty zasobów Spółdzielni,
- d) na inne, nie wymienione tu cele wg uchwały Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu Spółdzielni.

§ 10

Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali określonym w Regulaminie podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią i członkami w zakresie napraw wewnątrz lokali .

§ 11

1. Gospodarowanie środkami funduszu remontowego odbywa się na podstawie planu rzeczowo — finansowego opracowanego dla nieruchomości na dany rok, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.
2. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 1 roku lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (ocieplenia budynków, wymiana instalacji).
3. Rozliczenie wpływów i wydatków poszczególnych nieruchomości funduszu remontowego Spółdzielni przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
4. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
5. Nadwyżka na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości nie podlega indywidualnemu rozliczeniu w formie wypłaty przez użytkownika lokalu, z zastrzeżeniem § 16.
6. Nie wykorzystane lub przekroczone w ciągu roku środki funduszu remontowego pozostają do rozliczenia w roku następnym.

7. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych, np. spowodowanych awarią, a w szczególności robót budowlanych zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i życia mieszkańców oraz po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza planem rocznym remontów. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac, ich koszcie oraz wystąpić z wnioskiem o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.

§ 12

Jeżeli w danej nieruchomości wydatki na remonty przekroczyły stan posiadanych środków funduszu remontowego (wystąpił ujemny wynik funduszu remontowego) Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, podejmuje uchwałę o zwiększeniu wysokości odpisu na fundusz remontowy. Uchwała taka nie wymaga zgody użytkowników lokali.

§ 13

1. Pożyczki wewnętrzne mogą być udzielane w szczególności na :
 - a) wykonanie robót budowlanych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych;
 - b) wykonanie robót budowlanych zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa zdrowia lub życia mieszkańców
 - c) wykonanie robót budowlanych wynikających z okresowych przeglądów budowlanych,
 - d) wykonanie innych robót po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu.
2. Pożyczka wewnętrzna podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku podziału Spółdzielni i odłączenia kredytowanej nieruchomości oraz w razie wyodrębnienia własności wszystkich lokali w kredytowanej nieruchomości i przejścia pod jurysdykcję ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§ 14

1. Spółdzielnia, w przypadku podjęcia przez większość właścicieli lokali w obrębie danej nieruchomości uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz gdy została wyodrębniona własność wszystkich lokali w obrębie danej nieruchomości, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym w

wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego według stanu na dzień ustania członkostwa.

3. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 1.
4. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
5. Rozliczenie zaewidencjonowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego lub żądania od właścicieli zwrotu niedoboru w nieruchomości, o której mowa w ust. 1.
6. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

Rozdział II. Fundusz udziałowy

§ 15

1. Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.
2. Wysokość wniesionych przez członków spółdzielni udziałów i ich zwrot dokonuje się w wartościach nominalnych w przeliczeniu na złote polskie, zgodnie z zapisami na kontach indywidualnych członków spółdzielni.
3. W przypadku pokrycia straty bilansowej z funduszu udziałowego, względnie oprocentowania udziałów lub ich zwiększenia z tytułu podziału nadwyżki bilansowej, zwroty udziałów następują po uwzględnieniu ich zwyżek lub zniżek.

§ 16

Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów członków spółdzielni mieszkaniowej i jest tworzony z:

- 1) wpłat udziałów członkowskich,
- 2) wniesionych udziałów w postaci rzeczowych składników majątkowych

§ 17

Fundusz udziałowy spółdzielni jest zmniejszany z tytułu:

1. Zwrotu udziałów członkowskich – wypłacanych na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Jeżeli udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni wypłata ich następuje w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego. Z wysokości udziałów będą potrącane zobowiązania członków wobec Spółdzielni.
2. Przeznaczenia udziałów na pokrycie straty bilansowej.

Rozdział III. Fundusz wkładów zaliczkowych

§ 18

Fundusz wkładów zaliczkowych wnoszonych przez kontrahentów służy do finansowania procesu inwestycyjnego prowadzonego przez Spółdzielnię oraz zadań finansowanych bezpośrednio przez członków.

§ 19

1. Fundusz wkładów zaliczkowych jest tworzony z wpłaconych przez członków i kontrahentów wkładów zaliczkowych.
2. Otrzymane przez Spółdzielnię zaliczki nie podlegają waloryzacji.

§ 20

Fundusz wkładów zaliczkowych jest zmniejszany z tytułu:

- 1) zwrotu uprzednio wpłaconych wkładów ,
- 2) przeniesienia wkładu zaliczkowego na poczet wkładu budowlanego,
- 3) oprocentowania udziałów
- 4) odtworzenia udziałów członkowskich z nadwyżki bilansowej w przypadku
- 5) pokrycia strat bilansowych z funduszu udziałowego.

Rozdział IV. Fundusz zasobowy

§ 21

1. Fundusz zasobowy tworzony jest z :

- 1) wniesionego wpisowego, które nie podlega zwrotowi,
- 2) nieodpłatnego przyjęcia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,

- 3) wpłat dokonywanych przez członków w celu sfinansowania inwestycji, na skutek których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowanie terenów itp. służące członkom Spółdzielni,
- 4) spłat kredytów lokali użytkowych, stanowiących własność Spółdzielni,
- 5) podziału nadwyżki bilansowej,
- 6) dotacji, subwencji dofinansowania oraz dopłat do prowadzonej przez spółdzielnię działalności statutowej,
- 7) pozostałych przychodów zwiększających wartość środków trwałych,
- 8) otrzymanych bonifikat.

2. Fundusz zasobowy ulega zmniejszeniu poprzez:

- 1) przekazanie własności środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych na rzecz członka,
- 2) pokrycie straty bilansowej.

§ 22

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

§ 1

Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Nr z dnia