

Regulamin Gospodarki Funduszem Remontowym

w Spółdzielni Mieszkaniowej „Westalka”
w Nakle nad Notecią
przy ulicy Wichrowe Wzgórze 3

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 648 ze zm.) zwana dalej Prawem spółdzielczym,
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 ze zm.) zwana dalej: ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Westalka” w Nakle nad Notecią.

Słownik pojęć używanych w regulaminie:

1. Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Westalka” z siedzibą w Nakle nad Notecią ul. Wichrowe Wzgórze 3,
2. Zasób mieszkaniowy – należy przez to rozumieć budynki wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, pomieszczenia związane z administrowaniem, urządzenia i uzbrojenie terenu,
3. Remont – remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,

4. Nieruchomość – należy przez to rozumieć nieruchomość obejmującą budynek wraz z gruntem przynależnym, w której może być ustanawiane prawo odrębnej własności lokali zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
5. Mienie spółdzielni – należy przez to rozumieć nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz nieruchomości niezabudowane,
6. Użytkownicy lokali – należy przez to rozumieć, że są to:
 - a. członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b. członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c. właściciele lokali będący członkami Spółdzielni,
 - d. właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni,
 - e. posiadacze spółdzielczego prawa do lokalu nie będący członkami Spółdzielni,
 - f. najemcy lokali,
 - g. użytkownicy lokali zajmujący je bez tytułu prawnego.
7. Powierzchnia użytkowa lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię stanowiącą podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat. Powierzchnia ta dla nieruchomości określona jest w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali (udział),
8. Odpis na fundusz remontowy – należy przez to rozumieć jednostkową wartość w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, naliczoną w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontu nieruchomości, mienia i infrastruktury technicznej.

§ 1

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.

§ 2

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należytym stanie estetycznym zasobu.
2. Ewidencja księgową funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości zgodnie z postanowieniami art.6 ust.3 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, z tym, że jego środki mogą być wydatkowane w skali całej Spółdzielni, a nie tylko danej nieruchomości.
4. Środki funduszu remontowego gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni.
5. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości.
6. Najemcy lokali uiszczają opłaty na fundusz remontowy w ramach opłat czynszowych. Opłata na fundusz remontowy może być wyodrębniona w ramach świadczeń dodatkowych.
7. Osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają opłaty na fundusz remontowy w ramach odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.
8. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

PODZIAŁ FUNDUSZU I JEGO ŹRÓDŁA FINANSOWE

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na:
 - a. fundusz remontowy nieruchomości,
 - b. fundusz remontowy na mienie Spółdzielni,
 - c. fundusz remontowy na mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym osiedlu (infrastruktury technicznej).
2. Spółdzielnia może tworzyć również inne fundusze celowe poza określonymi w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.

§ 4

Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, użytkowników lokali nie będących członkami Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.

§ 5

1. Fundusz remontowy nieruchomości i mienia Spółdzielni tworzony jest z :
 - a. odpisów od lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu (lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych, garaży),
 - b. kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
 - c. kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót (budowa nieruchomości budynkowej),
 - d. kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych,
 - e. wyniku dodatniego uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałych działalnościach (nadwyżki bilansowej) – przeniesionej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - f. dodatkowych wpłat użytkowników lokali finansujących zadania remontowe,
 - g. dotacji, subwencji, dofinansowania oraz darowizny,
 - h. części wolnych środków funduszu zasobowego na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.

WYKORZYSTANIE FUNDUSZY

§ 6

1. Środki funduszu na remonty przeznaczone są na remonty zasobów w podziale na odrębne nieruchomości objęte planem remontów nieruchomości zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą tj:
 - a. remonty elementów wspólnych nieruchomości,
 - b. pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
 - c. pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
 - d. spłatę kredytów i odsetek bankowych zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych danej nieruchomości,
 - e. pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii, wad i usterek budowlanych,
 - f. finansowanie zakupu środków trwałych służących i wykorzystywanych do remontów zasobów mieszkaniowych,
 - g. realizację decyzji Organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Straży Pożarnej, Ochrony Środowiska, Urzędu Dozoru Technicznego itp.,

2. Środki funduszu na remonty mienia Spółdzielni przeznaczone są na remonty mienia Spółdzielni objęte planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą tj:
 - a. remonty obiektów stanowiących mienie ogólne Spółdzielni służące prowadzeniu działalności administracyjnej wraz z przynależnym gruntem,
 - b. przygotowanie i odnawianie zwolnionych lokali, uzyskanych do ponownego zasiedlenia.

3. Środki funduszu na remonty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym osiedlu przeznaczone są na remonty tego mienia Spółdzielni objęte planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą tj:
 - a. remonty budowli związanych z nieruchomością – infrastruktura osiedla (drogi, ulice, parkingi, przyłącza wodno-kanalizacyjne, deszczowe, ciepłe, oświetlenie terenu, śmietniki itp.),
 - b. odtwarzanie terenów zielonych i placów zabaw,
 - c. spłatę kredytów i odsetek bankowych zaciągniętych na remonty mienia,
 - d. pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii, wad i usterek budowlanych,
 - e. finansowanie zakupu środków trwałych służących i wykorzystywanych do remontów mienia,
 - f. realizację decyzji Organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Straży Pożarnej, Ochrony Środowiska, Urzędu Dozoru Technicznego itp.,

4. Wolne środki obrotowe Spółdzielni mogą być przejściowo wykorzystane na sfinansowanie wydatków na remonty poszczególnych nieruchomościach, tj. w szczególności na :
 - a. remont budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - b. remont zapobiegający zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - c. remont związany z dokończeniem procesu termomodernizacji (docieplenie budynku, regulacja instalacji c.o., wymiany okien na klatkach schodowych itp.)
 - d. przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów,
 - e. remont instalacji gazowych,
 - f. remont instalacji centralnego ogrzewania i węzłów cieplnych.

5. O przejściowym wykorzystaniu wolnych środków obrotowych Spółdzielni decyduje Rada Nadzorcza podejmując odpowiednią uchwałę, która powinna zawierać tryb i zasady korzystania z wolnych środków obrotowych a w szczególności:
 - a. kwotę zaangażowania wolnych środków obrotowych w funduszu remontowym danej nieruchomości,
 - b. okres spłaty wolnych środków obrotowych, który nie może być dłuższy niż 36 miesięcy.

6. Ze środków funduszy na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, wynikających z obowiązków członków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w statucie i innych regulaminach Spółdzielni.

STAWKI ODPISÓW NA FUNDUSZ REMONTOWY

§ 7

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczanych w ramach opłat za używane lokale – powinna uwzględniać :
 - a. wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych, w okresie dla którego ustalone będą stawki odpisów,
 - b. przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych, z wyjątkiem budynków,
 - c. stan środków funduszu remontowego na początku roku,
 - d. tworzenie rezerwy na przyszłe wydatki.
2. Miesięczne stawki odpisów, o których mowa w ust.1 są określane w planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni na dany rok obrotowy.
3. Stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być ustalone :
 - a. jednolicie dla całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
 - b. w sposób zróżnicowany – w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych nieruchomości.
4. Odpisy, o których mowa w § 2 w postaci miesięcznych stawek naliczane są od metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
5. O wysokości odpisów na remonty lokali ich użytkownicy są powiadamiani w odrębnych pozycjach naliczeń dla umożliwienia określenia kwoty wniesionych wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni w danym roku obrotowym.
6. Rada Nadzorcza zatwierdzając roczny plan remontów ustala jednocześnie stawki odpisów na remonty dla poszczególnych nieruchomości.
7. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych w nieruchomości przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 2 ust.3 dopuszcza się okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej zapewniającą szybsze zbilansowanie środków funduszu remontowego tej nieruchomości.

8. Rada Nadzorcza może dokonać korekty zatwierdzonego planu remontów oraz stawek odpisów na remonty w danym roku obrachunkowym.
9. Saldo funduszu remontowego danej nieruchomości, mienia i infrastruktury osiedlowej przechodzi na rok następny.

§ 8

1. Środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych dysponuje Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest przedkładać Radzie Nadzorczej po zakończeniu roku sprawozdania rzeczowo-finansowego z wykonania planu remontów w danym roku obrachunkowym.
3. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac, ich koszty oraz wystąpić z wnioskiem o korektę rzeczowego i finansowego planu remontów na bieżący rok.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Westalka” w Nakle nad Notecią w dniu 20 lipca 2021 roku Uchwałą Nr 28/2021 z mocą obowiązującą od dnia 01 lipca 2021 roku
2. Traci moc regulamin uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Westalka” w Nakle nad Notecią w dniu 28.02.2005 roku Uchwałą Nr 3/2005.

