

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BESKID”

# REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZY REMONTOWYCH

---

2015-06-01

Czerwiec 2015

## PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U z 2003r. nr 119 poz. 1116 z późn.zm);
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (Dz.U z 2003r. nr 188 poz. 1848 z późn.zm);
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane Dz.U z 2003r. nr 207 poz.216 z późn.zm);
4. Statut Spółdzielni oraz rzeczowy plan remontów na dany rok gospodarczy sporządzony przez zarząd w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

## ROZDZIAŁ I. DEFINICJE

1. **Remont** – należy przez to rozumieć wszystkie prace mające na celu przywrócenie właściwego stanu technicznego budynku oraz jego wartości użytkowej, a nie stanowiące bieżącej konserwacji,
2. **Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni** – należy przez to rozumieć zbiór nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię,
3. **Nieruchomość** – grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem lub budynkami trwale związanymi z gruntem, zgodnie z uchwałą uprawnionego organu,
4. **Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy w tym garaż,
5. **Użytkownik lokalu:**
  - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
  - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
  - właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
  - posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
  - użytkownik lokalu bez tytułu prawnego,
6. **Mienie ogólnospółdzielcze** – majątek trwały stanowiący własność Spółdzielni nie związany integralnie z poszczególnymi nieruchomościami np. budynek administracji,
7. **Mienie wspólne** – mienie nie stanowiące własności poszczególnych nieruchomości, ale integralnie z nimi związane (np. place zabaw, ciągi komunikacyjne) nie będące jednak mieniem ogólnospółdzielczym,
8. **Nieruchomość wspólna** – grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do indywidualnego użytku użytkowników lokali w danej nieruchomości,
9. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – stanowiąca podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat – powierzchnia użytkowa lokalu określona w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
10. **Odpis na fundusz remontowy** – jednostkowa wartość w zł/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów nieruchomości,
11. **Świadczenie** – obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy,

12. **Dofinansowanie** - środki pochodzące ze środków wspólnych (np. zysku), nie podlegające zwrotowi, przekazane na podstawie uchwał ZPCz Spółdzielni na sfinansowanie w całości lub w części kosztów remontów realizowanych poprzez fundusz remontowy nieruchomości.

## **ROZDZIAŁ II. TWORZENIE FUNDUSZY.**

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
  - a) Fundusz remontowy nieruchomości z zastrzeżeniem pkt. b, c i d.
  - b) Nie tworzy się funduszu remontowego dla nieruchomości niezabudowanych oraz dla nieruchomości będących mieniem ogólnie spółdzielczym.
  - c) Nie tworzy się funduszu dla nieruchomości stanowiących mienie wspólne.
  - d) Nie tworzy się funduszu dla garaży.  
Wydatki poniesione na remont części wspólnej są pokrywane wg boksów w ramach poszczególnych zespołów garaży.
  - e) Fundusz remontowy na inne cele według potrzeb i zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Fundusz remontowy dla każdej nieruchomości tworzony jest:
  - a) odpisu w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które zobowiązani są ponosić użytkownicy, oraz z odpisów w koszty lokali użytkowych,
  - b) z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatek z funduszu remontowego,
  - c) kar umownych i odszkodowań z tytułu realizacji umów na roboty remontowe w nieruchomości,
  - d) z nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - e) innych tytułów wykazujących związek z daną nieruchomością.

## **ROZDZIAŁ III. WYKORZYSTANIE FUNDUSZY.**

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na finansowanie gospodarki remontowej tej nieruchomości, z której został utworzony na:
  - a) remont zasobów mieszkaniowych użytkowników, którzy tworzą ten fundusz,
  - b) remont elementów nieruchomości wspólnych,
  - c) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
  - d) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
  - e) kosztów i wydatków na remonty mienia, w szczególności budowli i infrastruktury zaliczanej do mienia ( np. remont urządzeń zabawowych).
2. W pierwszej kolejności fundusz remontowy spółdzielni winien być przeznaczony na remonty wynikające z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu itp.
3. Spółdzielnia może zadysponować środkami funduszu remontowego jednej nieruchomości na inną, przy zachowaniu zasad ewidencji kosztów i wpływów wynikających z art. 4 ust.4<sup>1</sup> pkt.2 USM.

#### **ROZDZIAŁ IV. POSTANOWIENIA DODATKOWE.**

1. Rozliczenia wydatków i przychodów funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości przeprowadza się w okresach półrocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Nie wykorzystane w danym roku fundusze remontowe przechodzą na rok następny.
3. Nadwyżka wydatków nad przychodami danego funduszu obciąża ten fundusz w roku następnym.
4. Stawki odpisów i opłat naliczane na fundusz remontowy w nieruchomościach, w ramach opłat za używanie lokali, powinny uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb w tym zakresie.
5. Plany remontów w zakresie rzeczowym i finansowym tworzone dla poszczególnych nieruchomości i mienia spółdzielni podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
6. Wysokość wpłat na fundusz remontowy nieruchomości ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
7. Z funduszy remontowych tworzonych w Spółdzielni nie mogą być finansowane przeglądy techniczne budynków i instalacji wynikające z przepisów ustawy Prawo budowlane i BHP oraz roboty dotyczące bieżącej konserwacji części wspólnej nieruchomości.

#### **ROZDZIAŁ V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 18/2015 w dniu 03.06.2015r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Traci moc „Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25 kwietnia 2007 roku.

Sekretarz RN

/Eugeniusz Kocemba/

Przewodniczący RN

/Leon Morański/