



SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
BUDOWLANI

-Zat. do uchwały Rady Nadzorczej nr 1/2019-

UL. PLANTY 15, 26-600 RADOM, NIP 796-010-60-20
TEL. 48 36 274-85 / FAX 48 36 275-19

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI” w Radomiu ul. Planty 15

REGULAMIN

tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Radomiu.

Radom, 2019r.

Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Radomiu

Podstawa prawna : § 86 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Radomiu

I. Tworzenie funduszu remontowego

§ 1.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Celem tworzenia funduszu remontowego jest zapewnienie środków na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym i należyтым stanie estetycznym.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, najemców lokali, osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego i innych osób zajmujących lokale .
4. Spółdzielnia tworzy jeden fundusz remontowy. Gospodarowanie funduszem remontowym prowadzi się w skali całych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, natomiast ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, uwzględniając wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 2.

Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z:

- 1) Odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z zatwierdzonym rocznym planem finansowo-gospodarczym spółdzielni, wysokość tych odpisów ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni,
- 2) Kredytów zaciągniętych na remonty,
- 3) Innych środków określonych odrębnymi przepisami (np. kwoty z podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni, oprocentowanie lokat wolnych środków funduszu remontowego, dotacji i subwencji),
- 4) Wolnych środków funduszu zasobowego zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
- 5) Kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych (np. za zwłokę w usuwaniu wad) oraz odszkodowań za wady i usterki wykonywanych robót remontowych ,
- 6) Kwot uzyskanych za zużycie urządzeń sanitarnych i innych pobieranych od zwalnających lokale,
- 7) Odzysku materiałów,
- 8) Innych tytułów i zwiększeń.

§ 3.

1. 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 okresie nie dłuższym niż 10 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (np. docieplenia budynków, wymiana instalacji).

2. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez osoby wymienione w § 1 ust.3 odpisami na fundusz remontowy ustalone są według stawek określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w planie gospodarczym na dany rok. Zmiana stawki odpisów może być dokonana za zgodą Rady Nadzorczej. Stawki odpisu na fundusz remontowy określa się w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu oraz w zł/szt. wodomierza indywidualnego.
3. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy naliczany w ramach opłat za używanie lokali powinna uwzględniać :
 - a) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie bieżących remontów zasobów mieszkaniowych w okresie, dla którego ustalone będą stawki odpisów,
 - b) przewidywane wydatki na finansowanie kapitałnych remontów, przebudowy budynków, odtworzenie innych środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, a ujętych w planach remontowych,
 - c) stan funduszu remontowego na początku roku (bilans otwarcia).
4. Stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od potrzeb wykonywanych prac remontowych.

II. Przeznaczenie funduszu remontowego

§ 4.

1. Środki funduszu remontowego przeznaczone są w szczególności na:
 - a) finansowanie wszelkich robót budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane (z wyłączeniem budowy nowych budynków) przeprowadzanych w zarządzanych nieruchomościach wynikających z obowiązków Spółdzielni wraz z wykonaniem dokumentacji niezbędnej do prowadzenia tych robót,
 - b) wykonanie opracowań, audytów i ekspertyz technicznych,
 - c) zakup, legalizację i wymianę urządzeń pomiarowych służących do rozliczania mediów w nieruchomości (wodomierze, ciepłomierze, liczniki energii elektrycznej),
 - d) remont i modernizację ogólnodostępnych części wspólnych osiedla typu parkingi, drogi wewnętrzne, chodniki wraz z wykonaniem nowych parkingów, dróg wewnętrznych, chodników
 - e) remont, modernizację lub wykonanie nowych elementów zagospodarowania terenu np. placów zabaw, siłowni plenerowych, altan śmietnikowych,
 - f) spłatę kredytów i pożyczek zaciągniętych na cele remontowe, w tym ociepleniowe,
 - g) remont lokali stanowiących mienie spółdzielni,
 - h) przygotowanie i odnowienie zwalnianych mieszkań lokatorskich, w tym wypłaty osobom obejmującym lokale kwot wydatkowanych przez nie na remonty mieszkań do wysokości środków uzyskanych od osób zwalnających te lokale,
 - i) pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami działalności budowlano-remontowej Zaplecza Technicznego,
 - j) pozostałe wydatki.
2. Ze środków funduszu remontowego nie finansuje się :
 - a) remontów, które zgodnie z „Regulaminem obowiązków Spółdzielni i członków oraz osób posiadających tytuł prawny do lokalu nie będących członkami w zakresie napraw wewnątrz lokali” obciążają użytkowników lokali,
 - b) remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych. Nakłady na remonty w/w środków trwałych obciążają bezpośrednio koszty tej działalności, której dotyczą,

- c) przeglądów technicznych budynków i instalacji wynikających z przepisów ustawy Prawo Budowlane, BHP, itp.

III. Ewidencja i rozliczenie funduszu remontowego.

§ 5.

1. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali całego funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Wydatki na prowadzone prace remontowe rozliczane są następująco:
 - a) w przypadku robót prowadzonych na danej nieruchomości koszty prac obciążają tą nieruchomość,
 - b) w przypadku prac prowadzonych na ogólnodostępnych częściach wspólnych osiedla typu parkingi, chodniki, drogi wewnętrzne, altany śmietnikowe, place zabaw - koszty tych prac obciążają wszystkie nieruchomości znajdujące się w osiedlu,
 - c) w przypadku prac prowadzonych na nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni – koszty tych prac obciążają wszystkie nieruchomości Spółdzielni, o ile nie zostały pokryte innymi wpływami na fundusz remontowy.
3. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych rozlicza się na wszystkie lokale zajmowane przez:
 - a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,
 - b) właścicieli niebędących członkami,
 - c) najemców lokali mieszkalnych,
 - d) osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu.
4. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w kolejnych latach. Fundusz remontowy nieruchomości ewidencjonowany jest na poszczególne nieruchomości w rachunku ciągnionym począwszy od 01.01.2003 roku.
5. Saldo funduszu remontowego na ostatni dzień roku stanowi bilans otwarcia funduszu roku następnego.

§6.

1. Saldo funduszu remontowego nie podlega rozliczeniu z użytkownikami lokali z wyjątkiem zapisów ust. 2.
2. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku :
 - a) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - b) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

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. 2.
4. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
5. Rozliczenia funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub na żądaniu od właścicieli zwrotu (zapłaty) niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 2.
6. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§7.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednio przepisy :

1. Ustawy z dnia 16 września 1982r.- Prawo Spółdzielcze,
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane,
4. Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r.,
5. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r.o własności lokali,
6. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Radomiu

§8.

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 1/2018 i obowiązuje od 1stycznia 2019 roku.
2. Traci moc regulamin uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 71/2009.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„BUDOWLANI” w Radomiu
/ - / na oryginale
właściwe podpisy