

Regulamin zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Student” w Szczecinie

Podstawa prawna :

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Student

§ 1

Postanowienia ogólne

- 1) Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
- 2) Celem tworzenia funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należytym stanie technicznym
- 3) Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.
- 4) Nie wykorzystane lub przekroczone w ciągu roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.
- 5) Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa .

§ 2

Źródła finansowania funduszu remontowego

- 1) Fundusz na remonty tworzony jest z :
 - a) odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni – wysokość tych odpisów ustalana jest w ramach zatwierdzonych planów rzeczowo – finansowych tej gospodarki,
 - b) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - c) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki,
 - d) kredytów bankowych,
 - e) nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - f) oprocentowania rachunku bankowego i lokat terminowych środków funduszu remontowego,
 - g) innych źródeł.

- 2) Odpisy na fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki mieszkaniowej są naliczane w ramach opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu, dla:
 - a) lokali mieszkalnych, objętych spółdzielczym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności bądź umową najmu lokalu
 - b) lokali użytkowych, objętych spółdzielczym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności bądź umową najmu lokalu,
 - c) garaży i miejsc parkingowych objętych spółdzielczym oraz prawem odrębnej własności bądź umową najmu.
- 3) Obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy dotyczy:
 - a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali lub będących właścicielami lokali,
 - b) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,
 - c) osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - d) najemców lokali na zasadach określonych w umowach najmu.
- 4) Do ustalenia wysokości odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości naliczanych dla lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży, uwzględnia się:
 - a) prognozowany stan funduszu nieruchomości na początku roku,
 - b) wielkość faktycznych potrzeb remontowych, które określone są w corocznych planach gospodarczo-finansowych, a wynikają z wieloletniego programu rewitalizacji zasobów Spółdzielni oraz bieżących przeglądów budynków,
 - c) kwotę planowanego dofinansowania z dochodów uzyskanych z działalności gospodarczej Spółdzielni przypadającą na pokrycie remontów w danej nieruchomości.
- 5) Stawki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych mogą być ustalane jednolicie dla zasobów objętych wspólnym rozliczeniem kosztów bądź też różnicowane w zależności od potrzeb wg nieruchomości.

§ 3

Zasady wydatkowania środków funduszu remontowego

- 1) Środkami funduszu remontowego dysponuje Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonych przez uprawniony organ planów gospodarczych.
- 2) Wydatki dokonywane są na zadania ujęte w planie rzeczowo-finansowym opracowanym przez Zarząd i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
- 3) Plan remontów opracowuje się na podstawie planów wieloletnich oraz potrzeb wynikających z przeglądów technicznych zasobów Spółdzielni.
- 4) Środki funduszu na remonty przeznaczone są na :

- a) finansowanie kosztów remontów i modernizacji nieruchomości ,
 - b) spłatę kredytów zaciągniętych na remonty i modernizacje zasobów,
 - c) rozbudowę infrastruktury osiedlowej (parkingi, place zabaw itp.),
 - d) usuwanie wad budynku,
 - e) inne wydatki, np. odszkodowania regresowe ubezpieczycieli .
- 5) Ze środków funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów, które obciążają członków na podstawie odrębnych regulaminów.
- 6) Finansowanie remontów, o których mowa w ust. 5 jest możliwe jedynie w uzasadnionych przypadkach np. przedawnienie roszczeń z tytułu rękojmi za wady i niedoróbki w budynkach, upadłość lub niewypłacalność firmy wykonującej roboty.
- 7) Do robót finansowanych z funduszu remontowego zalicza się w szczególności:
- a) remont lub modernizację przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonanie nowych przyłączy;
 - b) remont i modernizację fundamentów łącznie z izolacjami;
 - c) remont lub modernizację elementów konstrukcyjnych budynku lub jego części;
 - d) remont lub modernizację elewacji budynku;
 - e) wstawianie nowych, wymiana lub remont okien oraz drzwi zewnętrznych do pomieszczeń wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, pomieszczenia techniczne itp.);
 - f) przebudowę układu funkcjonalnego budynku;
 - g) remont, modernizację, wymianę lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozproszanie w budynku instalacji oraz montaż wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących: instalacji sanitarnych, elektrycznych w pomieszczeniach wspólnego użytku, klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, centralnego ogrzewania itp.;
 - h) remont części wspólnych budynku (ciągów komunikacyjnych, klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni itp.);
 - i) remont części wspólnych nieruchomości, na których znajdują się budynki (chodniki, ciągi pieszo-jezdne, ulice wewnętrzne osiedli, parkingi i zatoki postojowe, mała architektura, place zabaw, infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków itp.).

§ 4

Ewidencja funduszu remontowego

- 1) Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości Spółdzielni.
- 2) Ewidencja wydatków funduszu na remonty zasobów w danej nieruchomości jest prowadzona w podziale na poszczególne zadania remontowe.

- 3) Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty nieruchomości, zwane inaczej kosztami utrzymania i eksploatacji.
- 4) Podstawową jednostką do rozliczenia kosztów remontów przypadających na poszczególne lokale w nieruchomościach jest „m²” powierzchni użytkowej tych lokali.
- 5) Koszty remontów, które można jednoznacznie przyporządkować - na podstawie dokumentów źródłowych do określonego budynku i nieruchomości, obciążają bezpośrednio ten budynek i nieruchomość.
- 6) Do rozliczenia wydatków remontowych, których nie można bezpośrednio odnieść do konkretnej nieruchomości, gdyż dotyczą np. wspólnej infrastruktury osiedlowej - przyjmuje się powierzchnię użytkową lokali w nieruchomościach objętych zakresem danego remontu, chyba że na podstawie dokumentacji technicznej można w inny sposób przyporządkować koszty poszczególnym nieruchomościom.

§ 5

Rozliczanie funduszu remontowego

- 1) Po zakończeniu roku sporządza się rozliczenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, z uwzględnieniem w szczególności:
 - a) stanu funduszu na początku roku;
 - b) wniesionych odpisów na fundusz remontowy oraz innych zwiększeń;
 - c) wydatków i kosztów poniesionych przez Spółdzielnię na remont i modernizację lub roboty inwestycyjne budynku lub budynków w danej nieruchomości.
- 2) Niewykorzystane lub przekroczone w ciągu roku fundusze na remonty poszczególnych nieruchomości przechodzą do rozliczenia na rok następny.
- 3) Różnica pomiędzy kosztami a przychodami funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, jest uwzględniana przy ustalaniu wysokości odpisu na fundusz remontowy na rok następny. W przypadku oszczędności, dopuszcza się - w zależności od potrzeb remontowych danej nieruchomości - gromadzenie tych środków w celu wykorzystania ich na remonty nieruchomości w latach następnych.
- 4) Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przejściowe angażowanie niewykorzystanych środków funduszu remontowego na finansowanie potrzeb remontowych innych nieruchomości w danym roku obrachunkowym w ramach nieoprocentowanej pożyczki wewnętrznej. Zasady udzielania pożyczki oraz termin zwrotu określone są każdorazowo przez uprawniony organ spółdzielni.

§ 6

Fundusze remontowe celowe

- 1) Fundusze remontowe celowe, tworzone są w celu zrealizowania przedsięwzięć (zadań remontowych) wymagających znacznych nakładów finansowych, np.: docieplenia budynków, domofonów, wymiany bądź legalizacji wodomierzy itp.
- 2) Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć, o których mowa w ust. 1, jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń rzeczowo-finansowych przez Radę Nadzorczą.
- 3) Założenia rzeczowo-finansowe powinny określać wszystkie istotne warunki przedsięwzięcia, a w szczególności:
 - a) nieruchomości, na rzecz których realizowane będzie przedsięwzięcie,
 - b) zakres robót i przewidywany okres jego realizacji,
 - c) źródła finansowania.
- 4) Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy celowy z:
 - a) odpisów w ciężar kosztów naliczanych w ramach opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania,
 - b) dofinansowania z dochodów uzyskanych z działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - c) premii termomodernizacyjnej,
 - d) innych źródeł.

§ 7

Inne postanowienia

- 1) Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przejściowe angażowanie środków funduszu remontowego na pokrycie niedoboru w gospodarce zasobami mieszkaniowymi.
- 2) Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przejściowe uzupełnianie funduszu remontowego środkami funduszu zasobowego.
- 3) Decyzje w sprawach wymienionych w pkt.1 i 2 podejmuje Zarząd Spółdzielni.
- 4) Sprawy nie objęte niniejszym regulaminem będą rozpatrywane na zasadach ogólnych, według obowiązujących przepisów.

Niniejszy Regulamin został uchwalony i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 18.10.2017 r. Uchwałą Nr 01 i obowiązuje od dnia 18.10.2017 roku.

Niniejszy Regulamin zastępuje Regulamin funduszu na remonty i konserwacje z dnia 19.09.1996r.

5

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej S.M. "Student"
Aleksander Popiatkiewicz

RADA NADZORCZA
S.M. "STUDENT"
ul. Boguchwały 3
71-531 SZCZECIN

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej S.M. "Student"
Julia Holak