

## **REGULAMIN**

### **tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie**

Podstawa prawna:

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami).
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Plan remontów na dany rok gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 1

1. 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 należytym stanie estetycznym.
2. Odpis na fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy:
  - a. członków spółdzielni,
  - b. właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
  - c. osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
  - d. najemców lokali mieszkalnych,
  - e. osób korzystających z lokali Spółdzielni bez tytułu prawnego.

#### § 2

1. Fundusz remontowy Spółdzielnia tworzy z:
  - a. odpisów od m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo –gospodarczym Spółdzielni,
  - b. dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku i wyrażenia zgody przez użytkowników lokali w nieruchomości podstawowej,
  - c. odrębnego odpisu na remonty dźwigów osobowych,
  - d. dochodów z działalności gospodarczej zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia,
  - e. pozostałych wpływów, określonych odrębnymi przepisami: dotacji, subwencji, dofinansowania, darowizn.
  - f. wolnych środków funduszu zasobowego zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.
2. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, rodzaju zabudowy, okresu eksploatacji wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Dla jednej nieruchomości obowiązuje taka sama stawka odpisu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
3. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy stanowią w tej samej wysokości opłatę eksploatacyjną-fundusz remontowy.
4. Odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości może być korygowany w ciągu roku na uzasadniony wniosek Zarządu Spółdzielni.
5. Stawki odpisów i opłat naliczane na fundusz remontowy w nieruchomościach, w ramach opłat za użytkowanie lokali, powinny zawierać wielkości faktycznych potrzeb w tym zakresie.

6. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach i mienia Spółdzielni przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych wynikających z prowadzonej ewidencji dopuszcza się finansowanie prac remontowych kredytem w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia.

### § 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z przeznaczeniem na:
  - a. remonty części wspólnych oznaczonych nieruchomości podstawowych,
  - b. remonty mienia Spółdzielni,
  - c. remonty usuwania wad technologicznych budynków mieszkalnych.

### § 4

1. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:
  - a. remonty elementów nieruchomości wspólnych,
  - b. pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii usterek budowlanych,
  - c. remonty budynków i ich części oraz infrastruktury związanej z zasobami mieszkaniowymi (zagospodarowanie placów zabaw, remonty dróg, chodników nie przypisanych do wyodrębnionych nieruchomości, obiekty małej architektury, itp.),
  - d. finansowanie wymiany i zakupu nowych środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych (np. dźwigi),
  - e. naprawę i wymianę instalacji domofonowej,
  - f. opracowanie niezbędnej dokumentacji technicznej,
  - g. dofinansowanie wymiany stolarki okiennej,
  - h. inne wydatki wg decyzji Zarządu zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.
2. W przypadku, gdy koszt wykonywanego remontu pokrywany jest środkami pochodzącymi z dotacji, kar i odszkodowań, nadwyżka nakładów nad przychodami może być pokryta ze środków funduszu remontowego.
3. Środki na remonty mienia Spółdzielni przeznaczone są na pokrycie kosztów i wydatków dotyczących budowli i infrastruktury zaliczanych do mienia wspólnego i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników oraz mienia ogólnego spółdzielni tj. budynków, ich części, budowli i infrastruktury zaliczonych do mienia ogólnego i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali.
4. Z funduszu remontowego nie finansuje się:
  - a. napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie naprawy i remontów wewnątrz lokali określonych w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni i ustawy o ochronie praw lokatora oraz napraw i remontów wewnętrznych lokali użytkowych na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego, a obciążających Spółdzielnię,
  - b. remontów pawilonów użytkowych (nakłady poniesione na remonty księgowane są w koszty eksploatacji i utrzymania lokali),
  - c. remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
  - d. robot konserwacyjnych nieruchomości, przeglądów technicznych budynków, konserwacji zieleni.

### § 5

1. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.

2. Ewidencja wpływów określona w art.4 ust 4<sup>1</sup>. pkt.2 usm dla nieruchomości odpowiada wartości naliczonego odpisu w ciężar kosztów i wpływom z innych źródeł określonych w regulaminie i prowadzona jest w ramach ewidencji księgowej.
3. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

#### § 6

1. Rozliczenie wpływów i wydatków poszczególnych nieruchomości oraz funduszu remontowego spółdzielni przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Środki funduszu nie wykorzystane w danym roku przechodzą na rok następny.

#### § 7

1. Podstawą wydatkowania środków funduszu w podziale na jego przeznaczenie stanowi uchwalony na każdy rok przez Radę Nadzorczą rzeczowy plan remontów Spółdzielni.
2. Roczne plany remontowe nieruchomości są sporządzane po uwzględnieniu potrzeb remontowych rozpoznawanych w czasie przeglądów technicznych oraz przeglądów okresowych mieszkań.
3. W uzasadnionych przypadkach wykonywania prac remontowych poza ustaloną kolejnością, Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę planu remontów na rok bieżący.
4. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia należytego stanu zasobów mieszkaniowych w poszczególnych nieruchomościach, w znacznej perspektywie czasowej.
5. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.
6. Za realizację rocznego planu remontów uchwalonego przez Radę Nadzorczą odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni, który przedstawia Radzie Nadzorczej sprawozdanie z wykonania planu remontów za rok ubiegły.

#### § 8

Wykaz prac o charakterze nie stanowiącym remontów finansowanych funduszem remontowym w rozumieniu niniejszego regulaminu stanowi załącznik nr 1. Koszty tych prac obciążają bieżące koszty działalności eksploatacyjnej Spółdzielni.

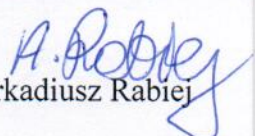
#### § 9

Regulamin wchodzi w życie z dniem przyjęcia – zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/2015 z dnia 14.04.2015 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Wojciech Górecki

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
Arkadiusz Rabiej