

## REGULAMIN

### **tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej „PERKOZ” w Olsztynie**

#### § 1

Regulamin funduszu na remonty obejmuje zasady tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „PERKOZ” w Olsztynie

#### § 2

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty własnych zasobów i lokali stanowiących odrębną własność na podstawie :
  - 1) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r.o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz. U. z 2003 r Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami ),
  - 2) statutu Spółdzielni
2. Fundusz na remonty tworzy się z :
  - 1) odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi :
    - a) od członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych użytkowych i garaży,
    - b) od osób niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
    - c) od członków będących właścicielami lokali mieszkalnych , użytkowych i garaży,
    - d) od osób niebędących członkami a będącymi właścicielami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
    - e) od lokali stanowiących mienie Spółdzielni ( lokali zajmowanych bez tytułu prawnego i oddanych w najem )
  - 2) kwot uzyskanych z tytułu obniżenia wynagrodzenia wykonawców w związku z trwałymi wadami stwierdzonymi przy odbiorze robót,
  - 3) kar naliczanych wykonawcom robót remontowych za zwłokę w terminowym wykonaniu robót oraz przy nieterminowym usuwaniu wad,
  - 4) odszkodowań wypłacanych przez firmy ubezpieczeniowe za szkody powstałe w zasobach objętych polisami ubezpieczeniowymi,
  - 5) innych wpływów.
3. Fundusz remontowy w trakcie roku obrachunkowego może być zasilany z :
  - a) nadwyżki bilansowej na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
  - b) dodatkowego odpisu na fundusz remontowy do wysokości poniesionych kosztów na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.
4. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest na poszczególne nieruchomości oraz na mienie ogólne Spółdzielni.. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo z funduszu remontowego zasobów według planów rzeczowo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

5. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów powinny zapewnić dla każdej nieruchomości i mienia ogólnego Spółdzielni zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w okresie 7 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego ( docieplenie budynków , wymiana instalacji ). Okres 7 lat o którym wyżej mowa liczy się od dnia wejścia w życie Ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

### § 3

Środki funduszu na remonty przeznacza się na :

- 1) finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych, użytkowych i garaży obejmujące :
  - a) remont sieci i przyłączy do budynku : wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, sieci elektrycznej oraz węzły cieplne, hydrofornie i kotłownie,
  - b) remont elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części obejmujący: wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie, izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, cieplne, osuszanie fundamentów, konstrukcje stropów ścian nośnych i zewnętrznych, konstrukcji i pokrycia dachu, docieplenia stropów piwnic i stropodachów, kanałów spalinowych i wentylacyjnych, oraz pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, balkonów, loggi, izolacji przeciwwodnych, dźwiękochłonnych,
  - c) remont elewacji budynku obejmujący; tynki i okładziny zewnętrzne, malowanie elewacji, docieplenie ścian budynku, obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku,
  - d) wymiana lub remont okien w częściach wspólnych budynku i drzwi zewnętrznych do klatek schodowych budynku,
  - e) remont, wymiana lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozprowadzenie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych : wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących instalacji wodno – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznych, odgromowych i uziemienia, instalacji wentylacyjnych, spalinowych z uwzględnieniem § 4 ust. 1 niniejszego regulaminu,
  - f) remont części wspólnej budynku ( np. ciągów komunikacyjnych, korytarzy piwnic, strychów, zsyków, pralni, suszarni , pomieszczeń technicznych ),
- 2) remonty budowli związanych z zasobami (drogi, ulice, place, parkingi śmietniki , oświetlenie terenu itp. ),
- 3) usuwanie wad technologicznych,
- 4) odtworzenie terenów : zielonych , placów zabaw, miejsc wypoczynku i rekreacji,
- 5) przygotowanie i odnawianie zwolnionych zasobów, uzyskanych do ponownego zasiedlenia (w szczególnie uzasadnionych przypadkach),
- 6) wypłatę dla Ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla użytkowników lokali.
- 7) spłatę kredytów bankowych zaciągniętych na remonty zasobów.

- 8) finansowanie zakupu środków trwałych zaliczanych do zasobów służących dla działalności eksploatacyjnej i remontowej,
- 9) inne wydatki objęte planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

#### § 4

Ze środków funduszu na remonty nie finansuje się:

1. Napraw i robót konserwacyjno - remontowych , które zgodnie z regulaminem określającym obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali obciążających użytkowników lokali.
2. Okresowych przeglądów technicznych zasobów, oraz robót konserwacyjnych związanych z administrowaniem zasobów, które bezpośrednio obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Nakładów inwestycyjnych.

#### § 5

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym z podziałem na:

- a) fundusz remontowy poszczególnych oznaczonych nieruchomości ,
- b) fundusz remontowy na mienie ogólne spółdzielni (Fundusz remontowy mienia Spółdzielni).

#### § 6

1. Fundusz remontowy poszczególnych oznaczonych nieruchomości tworzony jest z:
  - a) odpisów od m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo – gospodarczym Spółdzielni.
  - b) dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia..
  - c) innych źródeł o których mowa w § 2 ust 2

Środki uzyskane z tytułu określonego w pkt 1 b podlegają podziałowi na nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

2. Fundusz remontowy mienia spółdzielni tworzony jest z:
  - a) odpisów od m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu , w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo gospodarczym spółdzielni.
  - b) dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,.
  - c) innych źródeł np. ze środków uzyskanych ze zbycia mienia będącego własnością Spółdzielni.

3. Stawki odpisów na fundusz remontowy oznaczonych nieruchomości odnoszone w ciężar kosztów, mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia, a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Dla jednej nieruchomości podstawowej obowiązuje taka sama stawka odpisu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.

W przypadkach uzasadnionych odmiennymi warunkami technicznymi budynków dopuszcza się możliwość odrębnego gromadzenia funduszu remontowego dla poszczególnych budynków w ramach jednej nieruchomości.

4. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 3 regulaminu, a dotyczących budynków i ich części oraz infrastruktury zaliczonych do oznaczonej nieruchomości.
5. Saldo funduszu remontowego danej nieruchomości przechodzi na rok następny.
- 6.. . Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość okresowego uzupełnienia funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości, stanowiących zwrotną pomoc finansową, poprzez przejściowe wykorzystanie środków finansowych innych nieruchomości na rzecz nieruchomości, w której brak jest możliwości zbilansowania potrzeb remontowych.
7. W przypadku, gdy w określonej nieruchomości powstanie wspólnota mieszkaniowa, której saldo remontowe jest ujemne, właściciele lokali zobowiązani są do spłaty kwoty stanowiącej saldo na funduszu remontowym, proporcjonalnie do udziałów.
8. Stawki odpisów na fundusz remontowy mienia spółdzielni odnoszone są w ciężar kosztów eksploatacyjnych.
9. Fundusz remontowy mienia spółdzielni przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 3 regulaminu, a dotyczących budowl i infrastruktury zaliczonych do mienia ogólnego spółdzielni.
10. Saldo funduszu remontowego mienia spółdzielni przechodzi na rok następny.

## § 7

1. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach :
  - 1) możliwość przejściowego wykorzystania wolnych środków obrotowych na sfinansowanie wydatków na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
  - 2) możliwość przejściowego wykorzystania środków funduszu na remonty na zasilenie środków obrotowych Spółdzielni .

## § 8

1. Wysokość odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określona jest w planie gospodarczo – finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczanych w ramach opłat na używane lokale – powinna uwzględniać :
  - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów, w okresie dla którego ustalone będą stawki odpisów,
  - 2) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczonych do zasobów z wyjątkiem budynków,
  - 3) stan środków funduszu remontowego na początku roku.
3. Miesięczne stawki odpisów, o których mowa w ust.1 są określane w planie gospodarczo-financeowym Spółdzielni na dany rok.
4. Stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mogą być ustalone :
  - 1) jednolicie dla całości zasobów Spółdzielni,
  - 2) w sposób zróżnicowany – w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych nieruchomości, lub budynków.
5. Odpisy, o których mowa w § 2 ust.2 pkt.1 w postaci miesięcznych stawek naliczane są od metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
6. O wysokości odpisów na fundusz remontowy użytkownicy lokali są powiadamiani w odrębnych pozycjach naliczeń opłat za użytkowanie lokali .

## § 9

1. Rada Nadzorcza zatwierdza roczny plan remontów w takiej wysokości, aby przewidywane wydatki nie przekraczały planowanych wpływów funduszu na remonty.

## § 10

1. Środkami funduszu na remonty dysponuje Zarząd Spółdzielni.
2. Środki funduszu gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni, a wpływy i wydatki środków funduszu na remonty ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości.
3. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest przedkładać Radzie Nadzorczej sprawozdania z wykonania planu remontów w danym roku obrachunkowym.

## § 10

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 20 lipca 2012 (Uchwała Nr 4/2012) i obowiązuje od dnia uchwalenia. Z tym dniem przestaje obowiązywać regulamin uchwalony 29 stycznia 2009 r. r.

**Sekretarz  
Rady Nadzorczej**

**Piotr Świąt**

**Rada Nadzorcza  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"PERKOZ"**

**w Olsztynie**

**Przewodniczący  
Rady Nadzorczej**

**inż. Włodzimierz Romańczuk**