

Regulamin Funduszu Remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Rusałka” w Toruniu

Podstawa prawna:

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (tekst jedn. Dz.U. z 2021, poz.14208),
2. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2021, poz.648),
3. Statut Spółdzielni.

§ 1

1. Fundusz remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Rusałka” w Toruniu tworzy się w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów i napraw zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, najemców oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

§ 2

Przez zasoby mieszkaniowe w Spółdzielni rozumie się:

1. Budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności:
 - kotłownie wbudowane
 - urządzenia centralnego ogrzewania,
 - klatki schodowe,
 - piwnice,
 - warsztaty konserwacyjno-remontowe.
2. Pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków mieszkalnych, w szczególności
 - Pomieszczenia biurowe Spółdzielni.
3. Urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wymienione w ust. 1 i 2 jak np.:
 - rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznej i telefonicznej, nie należące do przedsiębiorstw, o których mowa w art. 49 § 1 K.c.
 - budowle komunikacyjne (np.: drogi osiedlowe, ulice, chodniki, place),
 - inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych (np. ogrodzenia, parkingi, mała architektura, urządzenia do zabaw dziecięcych).

§ 3

1. Fundusz tworzy się z:
 - 1) odpisów na fundusz remontowy, który obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 2) kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe w nieruchomościach,
 - 3) kwot z tytułu odszkodowań uzyskanych od firm ubezpieczeniowych za powstałe szkody,
 - 4) dofinansowania środkami instytucji samorządowych, UE,
 - 5) innych środków uzyskanych poza odpisem remontowym, na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni, (*złom*)
2. Odpisy na fundusz remontowy tworzy się do powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych i spółdzielczych lokali użytkowych.
3. Nie tworzy się odpisu od powierzchni użytkowej pomieszczeń biurowych Spółdzielni.
4. Fundusz remontowy może być dodatkowo zasilony z:
 - 1) dodatniego wyniku finansowego po opodatkowaniu uzyskanego z pozostałej działalności Spółdzielni z roku poprzedniego – na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
 - 1) wolnych środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkań i innych źródeł – na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 4

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczanych w ramach opłat za użytkowanie lokali powinna uwzględniać:
 - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów,
 - 2) stan środków funduszu remontowego.
2. Stawki odpisów są jednakowe dla wszystkich nieruchomości.
3. Stawki odpisów mogą zostać podwyższone dla nieruchomości, jeżeli ich potrzeby remontowe nie są pokrywane przez stawkę odpisu na fundusz remontowy określoną w ust.2.
4. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały uwzględniając potrzeby remontowe określone w planie remontów na dany rok obrachunkowy.
5. Jeżeli w trakcie roku obrachunkowego nastąpi konieczność zwiększenia zakresu robót Zarząd Spółdzielni wnioskuje do Rady Nadzorczej o korekty w planie rzeczowym remontów.
6. Niedobór funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości może być pokrywany z pożyczki wewnętrznej w ramach funduszu. Pożyczkę wewnętrzną stanowią środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym jednej nieruchomości przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego innej nieruchomości, w której konieczne jest wykonanie robót, których wartość przekracza wielkość zgromadzonego jej funduszu.
7. Nadwyżki środków funduszu remontowego nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową funduszu remontowego dla nieruchomości zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości.
2. Ewidencja funduszu remontowego prowadzona dla poszczególnych nieruchomości obejmuje:
 - 1) ewidencję wpływów, która przede wszystkim obejmuje naliczone opłaty należne na fundusz remontowy,
 - 2) ewidencje wydatków dotyczącą faktycznie wykonanych prac remontowych.

§ 6

1. Środki z funduszu remontowego przeznaczane są na:
 - 1) finansowanie kosztów remontów nieruchomości w celu utrzymania ich w należytym stanie technicznym,
 - 2) remonty budowli i infrastruktury związanych z nieruchomościami,
 - 3) pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych na zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali,
 - 4) inne wydatki remontowe dotyczące zasobów mieszkaniowych objęte planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą, w tym remonty pomieszczeń biurowych.
3. Do wydatków remontowych związanych bezpośrednio z nieruchomościami zalicza się wydatki związane z utrzymaniem tych nieruchomości przeznaczonych do korzystania przez wszystkich użytkowników lokali.
4. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów lokali użytkowych nie zaliczanych do zasobu mieszkaniowego. Nakłady na remonty tych lokali obciążają koszty innej działalności.
5. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali oraz konserwacji i napraw bieżących. Odstępstwem jest przypadek, gdy remont w poszczególnych mieszkaniach jest skutkiem awarii tych elementów budynku, które są nierozdzielnie związane z jego całością.
6. Wydatki z funduszu remontowego poniesione na remonty mienia Spółdzielni przypadające na nieruchomość winny być ewidencjonowane proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych danej nieruchomości w stosunku do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię.

§ 7

1. W przypadku:

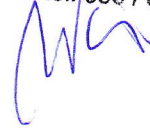
- 1) podjęcia przez właścicieli uchwały na podstawie art.24(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
- 2) wyodrębnienia w trybie przepisów art.26 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,

Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z wszystkimi właścicielami tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

2. Jako niezwłoczne rozliczenie należy rozumieć rozliczenie dokonane w terminie jednego miesiąca od zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust.1.
3. Rozliczenie funduszu remontowego jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
4. Rozliczenie funduszu w terminie, o którym mowa w ust.2, polega na zwrocie właścicielom niewykorzystanego funduszu remontowego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust.1.
5. Właściciele lokali nie mają roszczeń do środków funduszu remontowego z zastrzeżeniem ust.1.

Toruń 2021 10 12

Z A R Z A D
SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
"RUSALKA"
87-100 TORUŃ, ul. Traktorowa 52
tel. 056 / 623 61 74



Jerzyna Skw...
