

**REGULAMIN  
TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZY REMONTOWYCH  
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RUCZAJ-ZABORZE”**

## **I. PODSTAWA PRAWNA**

### **§ 1**

1. Podstawę tworzenia funduszy remontowych stanowi Ustawa z dnia 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych ( tekst jednolity Dz.U. Nr 119 poz.1116 z późn.zm.) i Statut Spółdzielni oraz rzeczowy plan remontów na dany rok gospodarczy sporządzony przez Zarząd w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
2. Jednostką rozliczeniową jest powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w tym garaży.

## **II. TWORZENIE FUNDUSZY**

### **§ 2**

Spółdzielnia tworzy fundusze:

- 1) fundusz remontowy nieruchomości,
- 2) fundusz remontowy Spółdzielni obejmujący mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników wszystkich nieruchomości budynkowych.

### **§ 3**

Fundusz remontowy dla każdej z nieruchomości tworzony jest:

- 1) z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które zobowiązani są ponosić członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego w danej nieruchomości oraz najemcy lokali, które znajdują się w tej nieruchomości, w wysokości jak dla własnościowego prawa do lokalu użytkowego,
- 2) z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
- 3) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych, (w danej nieruchomości) ,
- 4) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych, (w danej nieruchomości),
- 5) z nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków lub Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
- 6) z innych tytułów wykazujących związek z daną nieruchomością.

### **§ 4**

Fundusz remontowy Spółdzielni tworzony jest:

- 1) z wyniku dodatniego uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałych działalnościach (nadwyżki bilansowej) – przeniesionej na podstawie uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków lub Walnego Zgromadzenia,
- 2) z kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki tego funduszu remontowego,

- 3) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych, oraz pozostałych odszkodowań (dotyczy prowadzonych prac remontowych mienia Spółdzielni, o którym mowa w § 2 pkt 2 ,
- 4) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych (dotyczy prowadzonych prac remontowych mienia Spółdzielni, o którym mowa w § 2 pkt 2,
- 5) z dotacji, subwencji, dofinansowania, darowizny oraz pozostałych odszkodowań,
- 6) z naliczenia od wpłat, o których mowa w § 3 pkt 1-4 w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą,
- 7) z innych źródeł finansowania .

### **III. WYKORZYSTYWANIE FUNDUSZY**

#### **§ 5**

1. Zakres wykorzystywania funduszu remontowego nieruchomości winien być zgodny z przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836) – czyli odpowiadać definicji naprawy głównej i bieżącej, przy zachowaniu definicji remontu z art. 3 pkt 8 Prawa budowlanego, który określa remont jako: „wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym”.
2. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest do finansowania wydatków remontowych tej nieruchomości, z której został utworzony na:
  - a) remont budynku bądź budynków w tej nieruchomości ,
  - b) remont elementów wspólnych nieruchomości,
  - c) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
  - d) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
3. Fundusz remontowy nieruchomości może zostać wykorzystany w takiej wielkości w jakiej został zgromadzony w danej nieruchomości i nie może być przenoszony na inną nieruchomość a także na roboty konserwacyjne tej nieruchomości.

#### **§ 6**

1. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni, przeznaczonego do korzystania przez wszystkich uprawnionych w Spółdzielni, może być wykorzystany na finansowanie gospodarki remontowej związanej z mieniem Spółdzielni, w tym między innymi:
  - a) na remont budynków stanowiących mienie Spółdzielni,
  - b) na remonty placów zabaw wraz z ich wyposażeniem,
  - c) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych, dotyczących mienia Spółdzielni,
  - d) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych, dotyczących mienia Spółdzielni.
2. W pierwszej kolejności fundusz remontowy mienia Spółdzielni winien być przeznaczony na konieczne remonty wynikające z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu Urzędu Dozoru Technicznego itp. oraz pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych .
3. W przypadku wolnych środków fundusz remontowy mienia Spółdzielni, o którym mowa w § 2 pkt 2 może być przeznaczony na dofinansowanie w formie pożyczki, kosztów remontów w poszczególnych nieruchomościach, a w szczególności:

- a) remontów budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
  - b) remontów zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
  - c) remontów związanych z dokończeniem procesu modernizacji (docieplanie budynków, regulacja instalacji co, itp.),
  - d) przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów kapitalnych i modernizacji obiektów lub instalacji,
  - e) remontów instalacji gazowych,
  - f) remontów dźwigów osobowych,
  - g) remontów instalacji centralnego ogrzewania.
4. O kierunkach dofinansowania decyduje Rada Nadzorcza podejmując na wniosek Zarządu odpowiednie decyzje w formie uchwał, które powinny zawierać:
- a) cel dofinansowania funduszu remontowego danej nieruchomości w formie pożyczki
  - b) kwotę dofinansowania funduszu remontowego danej nieruchomości,
  - c) okres spłaty pożyczki.

#### **§ 7**

W przypadku konieczności udzielenia pożyczki z funduszu remontowego mienia Spółdzielni, o którym mowa w § 2 pkt 2 Zarząd Spółdzielni zawiadamia wszystkich użytkowników, którym przysługują prawa do lokali w danej nieruchomości, dla której udzielana jest pożyczka informując o:

- a) określeniu celu przeznaczenia środków,
- b) wysokości pożyczki,
- c) terminie zwrotu .

### **IV. POSTANOWIENIA DODATKOWE**

#### **§ 8**

1. Rozliczenia wydatków i przychodów funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości oraz funduszu remontowego mienia Spółdzielni przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Nie wykorzystane w danym roku fundusze remontowe, przechodzą na rok następny.
3. Nadwyżka wydatków nad przychodami danego funduszu obciąża ten fundusz w roku następnym.
4. Stawki odpisów i opłat naliczane na fundusz remontowy w nieruchomościach, w ramach opłat za używanie lokali, powinny uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb w tym zakresie.
5. Plany remontów w zakresie rzeczowym i finansowym tworzone dla poszczególnych nieruchomości i mienia Spółdzielni podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
6. Wysokość wpłat na fundusz remontowy nieruchomości oraz fundusz remontowy mienia Spółdzielni ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj Zaborze” .
7. Z funduszy remontowych tworzonych w Spółdzielni, nie mogą być finansowane przeglądy techniczne budynków i instalacji wynikające z przepisów ustawy Prawo budowlane i BHP.

### **V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§ 9**

**Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 120 z dnia 08.04.2008r. i zawiera zmiany wprowadzone Uchwałą Nr 192 z dnia 05.11.2009 r.**

**Jednolity tekst regulaminu został zatwierdzony w dniu 05.11.2009 r. Uchwałą Nr 192/2009 i obowiązuje od dnia 01.01.2010 roku.**