

1.

REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM REMONTOWYM W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KSIĘŻE MAŁE” WE WROCŁAWIU

Podstawa prawna:

Na podstawie art. 6. pkt.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 78 § 2 prawa spółdzielczego, oraz Statutu, Spółdzielnia Mieszkaniowa „KSIĘŻE MAŁE” tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Spółdzielnia tworzy fundusz w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie Spółdzielni oraz lokali zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Odpisy na fundusz remontowy i wydatki z tego funduszu dotyczą zarówno zasobów mieszkaniowych jak i garaży. Wydatki na remonty lokali użytkowych finansowane są ze środków funduszu ogólnospółdzielczego.
3. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.
4. Ujemny stan funduszu musi być pokryty w latach następnych poprzez zwiększenie coroczne wysokości odpisów na remonty.
5. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz osób zajmujących lokale spółdzielni bez tytułu prawnego oraz na podstawie umów zawartych ze spółdzielnią.
6. Gospodarkę funduszem remontowym prowadzi Zarząd Spółdzielni, w ramach zatwierdzonego planu remontów.
7. Spółdzielnia w ramach funduszu remontowego może tworzyć, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, fundusze celowe, przeznaczone na realizację konkretnych remontów lub modernizacji.

§ 2

Zasady gospodarowania funduszem remontowym

1. Fundusz remontowy tworzony jest z miesięcznych obciążeń poszczególnych lokali odpisami według stawek ustalanych w zł/m² powierzchni użytkowej.
2. Odpis na fundusz remontowy jest wyodrębnionym składnikiem opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego,
3. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych budynków (nieruchomości) w zależności od ich stanu technicznego, wyposażenia oraz zaplanowanych robót remontowych. Ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. W ramach funduszu remontowego Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy ogólnospółdzielczy.
5. Wysokość odpisu zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.

§ 3

Źródła finansowania funduszu remontowego

1. Fundusz na remonty, o którym mowa w § 1 tworzy się z:
 - a. odpisów od lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - b. odszkodowań ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,

- c. kredytów i pożyczek zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - d. nadwyżki bilansowej w przypadku uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - e. dochodami z części wspólnych nieruchomości w przypadku uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Fundusz remontowy, o którym mowa w § 1 może być tworzony również z:
- a. kwot uzyskanych z tytułu obniżenia wynagrodzenia wykonawców w związku z nieterminowym wykonaniem robót,
 - b. kar za zwłokę w usuwaniu wad przez wykonawców robót,
 - c. dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży składników majątkowych Spółdzielni zaliczonych do zasobów mieszkaniowych,
 - d. umorzeń kredytów bankowych celowych przeznaczonych na remonty,
 - e. innych źródeł i wpływów np. określonych odrębnymi przepisami dotacji, dobrowolnych wpłat itp..

§ 4

Zasady wydatkowania środków funduszu remontowego

1. Środki funduszu na remonty przeznaczone są na:
 - a. finansowanie kosztów remontów, konserwacji i modernizacji zasobów Spółdzielni,
 - b. remonty, konserwację i modernizację budowli i infrastruktury związanej z zasobami mieszkaniowymi (*zagospodarowanie podwórek, terenów zielonych, obiekty małej architektury, osłony śmietnikowych, dróg i chodników oraz placów zabaw*),
 - c. opracowanie dokumentacji technicznej, projektów i ekspertyz oraz kosztów nadzoru,
 - d. zapłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla członków Spółdzielni oraz odszkodowania za mieszkania nieubezpieczone,
 - e. roboty awaryjne wynikające z nagłych potrzeb remontowych,
 - f. inne wydatki na wniosek Zarządu po zatwierdzeniu Rady Nadzorczej.
2. Środków funduszu remontowego nie można przeznaczyć na:
 - a. konserwację bieżącą nieruchomości wspólnej,
 - b. przeglądy okresowe,
 - c. konserwację zieleni,
 - d. inne bieżące koszty utrzymania zasobów,

chyba że istnieją ku temu szczególne powody, przy czym decyzję w tej sprawie każdorazowo podejmuje Rada Nadzorcza odrębną uchwałą.

3. Wydatki dokonywane są na zadania ujęte w planie finansowo – rzeczowym opracowanym przez Zarząd Spółdzielni i przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej oraz na usuwanie awarii i wykonywanie niezbędnych napraw wynikłych w trakcie zarządzania majątkiem Spółdzielni.
4. Plan remontów opracowuje się na podstawie potrzeb wynikających z przeglądów technicznych zasobów Spółdzielni.
5. Ze środków funduszu remontowego finansowane są następujące koszty objęte planem remontów:
 - a. remonty i naprawy dotyczące poszczególnych budynków (nieruchomości). Nie można środków funduszu remontowego danej nieruchomości przeznaczać na potrzeby innych nieruchomości.
 - b. remonty i naprawy lokali własnych, lokali użytkowych oraz terenów i infrastruktury zarządzanej przez Spółdzielnię.
6. Do wydatków na remonty poszczególnych budynków (nieruchomości) zalicza się w szczególności remonty części wspólnych budynków.
7. Do wydatków finansowanych z funduszu ogólnospółdzielczego w ramach utrzymania zasobów zalicza się w szczególności:
 - a. remonty infrastruktury (drogi, ulice, place zabaw, wiaty), instalacje ciepłownicze wraz z grupowym węzłem cieplnym, zewnętrzną sieć wodno – kanalizacyjną, energetyczną.

- b. remonty lokali użytkowych na podstawie umów najmu,
 - c. remonty lokali własnych związanych z działalnością statutową Spółdzielni.
7. Ze środków funduszu remontowego pokrywa się też koszty:
- a. spłaty kredytów (i odsetek bankowych) zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - b. spłaty pożyczek zaciągniętych z innych funduszy,
 - c. inne wydatki objęte planem remontów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 5

1. Zarząd Spółdzielni może opracować wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.
2. W przypadku zaistnienia istotnych okoliczności np. awarii technicznych, na wniosek Zarządu plan remontów nieruchomości może być zmieniany w ciągu roku.
3. Jeżeli w danej nieruchomości wydatki na remonty przekroczyły stan posiadanych środków funduszu remontowego (wystąpił ujemny wynik salda funduszu remontowego) Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, może podjąć decyzję o zwiększeniu wysokości odpisu na fundusz remontowy do czasu uzupełnienia środków funduszu remontowego.

§ 6

Z funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonych w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.

§ 7

Inne postanowienia

1. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość przejściowego wykorzystania wolnych środków obrotowych na remonty zasobów Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji wydatkowanych kwot. (tzw. Pożyczka wewnętrzna)
2. Tryb i zasady korzystania z wolnych środków obrotowych określa każdorazowo uchwała Rady Nadzorczej.
3. Zarząd Spółdzielni przedkłada Radzie Nadzorczej informację dotyczącą realizacji planu remontów po każdym kwartale, z tym że za IV kwartał przedkładane jest wykonanie roczne.

Niniejszy Regulamin został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej 24/07/2025/RN z dnia 24.07.2025

Niniejszy Regulamin zastępuje Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym SM „Księża Małe” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/III/2006 z dnia 09.03.2006 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Marek Galecki

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Henryk Nowakowski

