

REGULAMIN
tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego
Spółdzielni Mieszkaniowej „Michałów” w Radomiu

§ 1.

Niniejszy Regulamin tworzenia i wydatkowania środków na remonty zasobów mieszkaniowych stanowi integralną część „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali”.

§ 2.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych na podstawie Statutu Spółdzielni.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 3.

1. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, najemców lokali, osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
2. Odpisy podstawowe na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Odpis na fundusz remontowy obiektów zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi koszt uzyskania przychodu w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
4. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali, gdyż stanowią opłatę eksploatacyjną na remonty
5. Funduszu remontowego nie można przeznaczyć na roboty związane z konserwacją, które finansowane są z bieżącej eksploatacji.

§ 4.

1. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z:

- 1) odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wysokość tych odpisów ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni,
- 2) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych (np. za zwłokę w usuwaniu wad) oraz odszkodowań za wady i usterki wykonywanych robót remontowych,
- 3) uzyskanych przez Spółdzielnię odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych,
- 4) innych środków określonych odrębnymi przepisami (np. kwoty z podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni, oprocentowanie lokat wolnych środków funduszu remontowego),
- 5) kredytów zaciągniętych na remonty (w przypadku niedoboru własnych środków),
- 6) pożyczek wewnętrznych między funduszami, których wykorzystanie i warunki refundacji określa Rada Nadzorcza zatwierdzając decyzję o udzielenie pożyczki,
- 7) bezzwrotnego zasilenia funduszu remontowego częścią wolnych środków, funduszu zasobowego. Decyzje podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni. Z wnioskiem o bezzwrotne zasilenie funduszu remontowego występuje Zarząd do Rady Nadzorczej. Zasilenie funduszu może być przeznaczone wyłącznie na usuwanie szkód losowych, których nie zrównoważyły odszkodowania firmy ubezpieczeniowej,
- 8) przeszacowania zapasów przeznaczonych na remonty,
- 9) odzysku materiałów,
- 10) dodatkowych wpłat użytkowników lokali z tytułu zwiększenia funduszu remontowego w przypadku wniosku i wyrażenia zgody przez co najmniej 50% użytkowników lokali w danej nieruchomości,
- 11) innych tytułów i zwiększeń (dotacji, dobrowolnych wpłat).

§ 5.

1. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:

- 1) finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych (budynków oraz budowli i urządzeń technicznych związanych z budynkami) w szczególności:
 - wymianę pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi,

- ocieplenie ścian zewnętrznych elewacji i stropodachów,
 - remont wewnętrznej i zewnętrznej instalacji (wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody bez wymiany grzejników), w zakresie określonym w regulaminie porządku domowego,
 - remont urządzeń dźwigowych,
 - remont balustrad balkonowych,
 - remonty elewacji i jej malowanie,
 - remont klatek schodowych (m.in. malowanie, wymiana stolarki okiennej, wymiana drzwi wejściowych),
 - częściowe dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych,
 - inne remonty infrastruktury określone w planach gospodarczo – finansowych.
- 2) koszty wszelkiej dokumentacji związanej z wykonywanymi remontami,
 - 3) zakup, legalizację i wymianę urządzeń pomiarowych służących do rozliczania mediów w nieruchomości (wodomierze, ciepłomierze, liczniki energii elektrycznej, podzielniki kosztów ogrzewania),
 - 4) remont i modernizację ogólnodostępnych części wspólnych osiedla typu parkingi, drogi wewnętrzne, chodniki wraz z wykonaniem nowych parkingów, dróg wewnętrznych, chodników,
 - 5) remont, modernizację lub wykonanie nowych elementów zagospodarowania terenu np. placów zabaw, altan śmietnikowych,
 - 6) przygotowanie i odnowienie zwolnionych mieszkań uzyskanych do zasiedlenia,
 - 7) pokrycie regresów ubezpieczeniowych,
 - 8) pokrycie kosztów związanych z usuwaniem wad technologicznych, termoregulację itp.,
 - 9) pokrycie kosztów związanych z przebudową, podziałem i wyposażeniem lokali użytkowych, stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 10) spłatę kredytów i pożyczek na cele remontowe,
 - 11) naprawę i wymianę instalacji domofonowej,
 - 12) koszty wynagrodzeń dla osób nadzorujących prace remontowe,
 - 13) pozostałe wydatki związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

§ 6.

1. Z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości finansuje się remonty mienia wspólnego i ogólnego tj. mienia, które służy więcej niż jednej nieruchomości, całemu osiedlu lub całej spółdzielni. Dotyczy to między innymi: placów zabaw, dróg, chodników, parkingów, instalacji zewnętrznych, remontów nieruchomości spółdzielni.
2. Na dokumentach dotyczących remontów mienia wspólnego i ogólnego musi być zamieszczony opis merytoryczny określający, których nieruchomości dotyczy dany remont. Osoba podpisująca fakturę merytorycznie dokonuje podziału kosztów według metody bezpośredniej lub proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości, których fundusz remontowy ma być obciążony kosztem tego remontu.
3. Ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości w ramach finansowania prac dociepleniowych, pokrywane są wszelkie opłaty związane z procedurą uruchamiania i obsługi kredytów termomodernizacyjnych oraz ponoszeniem rat odsetkowych od ww. kredytów.
4. Pomędzy nieruchomościami mogą być przesuwane środki w ramach tzw. pożyczek wewnętrznych.
5. Pożyczka wewnętrzna podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku podziału Spółdzielni i odłączeniu kredytowanej nieruchomości oraz w razie wyodrębnienia własności wszystkich lokali w kredytowanej nieruchomości.

§ 7.

1. Projekt planu remontów poszczególnych nieruchomości opracowuje Zarząd.
2. Projekt planu jest przedstawiany do zaopiniowania Komisji GZM, a następnie akceptowany przez Radę Nadzorczą i stanowi integralną część planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni.
3. Plany remontów sporządzane są i realizowane osobno dla poszczególnych nieruchomości a wynik uwzględnia się przy ustalaniu potrzeb remontowych na następny rok jako bilans otwarcia.
4. Gospodarkę funduszem remontowym prowadzą służby Spółdzielni pod nadzorem Członka Zarządu ds. technicznych w ramach zatwierdzonego planu remontów.

5. Doboru wykonawców robót dokonuje się w trybie określonym w Regulaminie zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom w SM „Michałow”.

6. Nadzór wykonywanych prac remontowych oraz ich rozliczenie odbywa się zgodnie z ustalonymi w Spółdzielni zasadami.

7. W uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza ustaloną kolejnością Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę planu remontów na bieżący rok.

§ 8.

1. Z funduszu na remonty nie finansuje się remontów, które zgodnie regulaminem rozdziału obowiązków między członkami a Spółdzielnią obciążają użytkowników lokali.

2. Ze środków funduszu nie finansuje się remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych. Nakłady na remonty w/w środków trwałych obciążają bezpośrednio koszty działalności, której dotyczą.

§ 9.

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy naliczany w ramach opłat za używanie lokali powinien uwzględniać:

- 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie bieżących remontów zasobów mieszkaniowych w okresie, dla którego ustalone będą stawki odpisów,
- 2) przewidywane wydatki na finansowanie: kapitalnych remontów, modernizacji i przebudowy budynków, odtworzenie innych środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, a ujętych w planach remontów, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą,
- 3) stan funduszu na remonty na początek roku,

2. Roczne stawki odpisów, o których mowa w ust. 1 są określone w planie gospodarczo - finansowym na dany rok. Zmiana stawki odpisów może być dokonana za zgodą Rady Nadzorczej.

3. Stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od potrzeb wykonywanych prac remontowych.

4. Niewykorzystany w danym roku fundusz remontowy Spółdzielni rozliczany zbiorczo dla całej Spółdzielni przechodzi do wykorzystania na rok następny.

§ 10.

1. Koszty odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych rozlicza się na wszystkie lokale zajmowane przez członków Spółdzielni, posiadających spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych, lokale zajmowane bez tytułu prawnego do których tytuł prawny posiadają osoby nie będące członkami Spółdzielni.

2. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez osoby wymienione w ust. 1 odpisami na fundusz remontowy ustalone są według stawek w zł/m² określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków określoną w art.4 ust. 41 pkt 2 u.s.m. w podziale na poszczególne nieruchomości.

§ 11.

1. Postanowienia końcowe:

- 1) Traci moc uchwała nr 2 Rady Nadzorczej z dnia 15.01.2009 r.
- 2) Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą nr 15 Rady Nadzorczej z dnia 22.04.2025 r.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Mirosław Filipowicz

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej

Hanna Tkaczyk-Pacak

WYKONANIE
mgr Mirosław Filipowicz