

REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RUBINKOWO” W TORUNIU

Podstawa prawna:

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz. U. 2001 r. Nr 4 poz.27 z późniejszymi zmianami).
2. Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (Dz. U. z 1982 r. Nr 30, poz.210, z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Rubinkowo” w Toruniu.


§ 1

Fundusz remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Rubinkowo” w Toruniu tworzy się w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów i napraw zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

§ 2

Przez zasoby mieszkaniowe w Spółdzielni rozumie się:

1. Budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności:
 - 1) dźwigi osobowe i towarowe,
 - 2) urządzenia centralnego ogrzewania,
 - 3) hydrofornie w budynku,
 - 4) klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, boksy.
2. Pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych jak np. budynki (lokale) biurowe Spółdzielni, z tym, że wydatki związane z tymi zasobami podlegają rozliczeniu zgodnie z § 4 ust. 13 regulaminu.
3. Urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wymienione w ust. 1 i 2 jak np.:
 - 1) rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej,
 - 2) sieci elektroenergetyczne i teletechniczne,
 - 3) budowle komunikacyjne (drogi osiedlowe, dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i postojowe),
 - 4) inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, tereny zieleni, śmietniki, place zabaw, z tym, że wydatki związane z tymi zasobami podlegają rozliczeniu zgodnie z §4 ust.10,11,12.



1

§ 3


1. Nie uznaje się za zasoby mieszkaniowe:
 - 1) lokali użytkowych,
 - 2) parkingów strzeżonych,
 - 3) gruntów dzierżawionych,
 - 4) lokali służących działalności społeczno-kulturalnej.
2. Wydatki związane z remontem zasobów wymienionych w ust.1 obciążają bezpośrednio koszty tych działalności Spółdzielni.

§ 4

1. Fundusz remontowy tworzy się z:
 - 1) odpisów na fundusz remontowy, który obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 2) dopłat do wymiany stolarki okiennej dokonanych przez użytkowników lokali zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
 - 3) kwot uzyskanych od wykonawców usług budowlanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki bądź nieterminowe wykonanie prac remontowych,
 - 4) uzyskanych odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych,
 - 5) innych środków uzyskanych poza odpisem na fundusz remontowy, pochodzących z odsprzedaży wodomierzy, sprzedaży złomu uzyskanego w wyniku zrealizowanych remontów elewacji, dźwigów, itp.
2. Odpisy na fundusz remontowy tworzy się od powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych, a także powierzchni dodatkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych zajmowanych na podstawie umów najmu.
3. Nie tworzy się odpisu od powierzchni użytkowych budynków (lokali) biurowych Spółdzielni.
4. Fundusz remontowy roku obrachunkowego utworzony zgodnie z § 4 ust.1-3 regulaminu, może być dodatkowo zasilony z:
 - 1) dodatniego wyniku finansowego po opodatkowaniu uzyskanego z pozostałej działalności Spółdzielni z roku poprzedniego – na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
 - 2) wolnych środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkań i innych źródeł - na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
5. Kwota niewykorzystanych na cele remontowe środków lub ich wydatkowanie przewyższające stan funduszu remontowego w danym roku obrachunkowym wpływa na zwiększenie lub zmniejszenie środków funduszu do rozliczenia w następnym roku obrachunkowym i uwzględniana jest przy tworzeniu planu funduszu remontowego.
6. Obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy dotyczy:
 - 1) członków Spółdzielni,
 - 2) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,
 - 3) osób nie będących członkami Spółdzielni - użytkowników lokali,
 - 4) najemców lokali mieszkalnych zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową najmu,
 - 5) osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego.



7. Wysokość odpisów na fundusz remontowy zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni w formie uchwały uwzględniając potrzeby remontowe określone w planie remontów Spółdzielni na dany rok obrachunkowy oraz uchwały kierunkowe podjęte przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.
- 8.1. Zarząd Spółdzielni w ramach gospodarowania funduszem remontowym i rozliczania tego funduszu prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów (wpływów) i kosztów (wydatków) funduszu remontowego uwzględniającą wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
- 8.2. Do wydatków remontowych związanych bezpośrednio z nieruchomością (budynkiem) zalicza się wyłącznie wydatki na prace wykonywane w tym budynku - po jego obrysie oraz dotyczące elementów infrastruktury budynku (np.: wiatrołapy, najazdy, podesty, schody, opaski), a także przyłączy do budynku.
- 8.3. Wydatki remontowe dotyczące zasobów określonych w § 2 ust.2 i 3 niniejszego regulaminu rozliczane są na nieruchomości (budynki) zgodnie z ust. 10,11,12,13.
9. Gospodarowanie funduszem remontowym i rozliczenie tego funduszu prowadzi się w skali całego zasobów Spółdzielni, z uwzględnieniem:
 - 1) realizowanych umów wieloletnich z wykonawcami,
 - 2) realizowanych wieloletnich programów remontowych,
 - 3) przestrzegania zasad wykorzystania zewnętrznych funduszy finansowych,
 - 4) realizacji przedsięwzięć wymagających zaangażowania znacznych środków finansowych (wymiana wind, remonty elewacji z dociepleniem, wymiana instalacji wewnętrznych i zewnętrznych dotyczących budynków mieszkalnych itp.),
 - 5) konieczności realizacji zatwierdzonych harmonogramów wieloletnich przedsięwzięć remontowych,
 - 6) konieczności zaangażowania w prace remontowe środków finansowych w wysokościach przekraczających bieżące zdolności finansowe (stan funduszu remontowego) poszczególnych nieruchomości (budynków).
10. Wydatki remontowe dotyczące w szczególności: placów zabaw, boisk sportowych, trzepaków, indywidualnych miejsc postojowych dla mieszkańców niepełnosprawnych obciążają bezpośrednio fundusz remontowy lokali mieszkalnych, a następnie dokonuje się ich podziału na wszystkie nieruchomości według klucza podziałowego zgodnie z §23 „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali”.
11. Wydatki remontowe dotyczące śmietników (np. przebudowa boksów śmietnikowych, wymiana nawierzchni) obciążają poszczególne rodzaje działalności według struktury przychodów, o której mowa w załączniku nr 7 do „Zasad (polityki) rachunkowości”, a następnie podziału powyższych kwot na poszczególne nieruchomości dokonuje się zgodnie z §23 „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali”.
12. Pozostałe koszty remontów wykonywane poza budynkiem mieszkalnym związane z urządzeniem i uzbrojeniem terenu, w szczególności dotyczące: dróg, chodników, terenów zieleni, miejsc postojowych innych niż dla mieszkańców niepełnosprawnych, rozliczane są według zasad określonych w ust. 11.



13. Koszty remontów budynków (lokali) biurowych w związku z § 4 ust.3 obciążają koszty ogólnosiedlowe Spółdzielni, na podstawie otrzymanych faktur, a następnie rozliczane są zgodnie z §27 ust.4 i ust.5 "Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali."
14. Wydatki remontowe, o których mowa w ust.10, stanowią wydatki związane z utrzymaniem mienia ogólnego Spółdzielni przeznaczonego do korzystania przez wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych.
15. Wydatki remontowe, o których mowa w ust.11-13, stanowią wydatki związane z utrzymaniem mienia ogólnego Spółdzielni przeznaczonego do korzystania przez wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i niemieszkalnych.
16. Szczegółowe zasady i tryb postępowania w zakresie prac remontowych i konserwacyjnych zawarte są w zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni: „Wskazówkach i wytycznych do wystawiania zleceń na wykonanie robót remontowych i konserwacyjnych w zasobach SM „Rubinkowo” oraz dokumentacji ich wykonania.”

§ 5

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na pokrycie wydatków związanych z zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, w tym na:

1. Remonty główne i bieżące (naprawy).
2. Remonty elewacji wraz z dociepleniem.
3. Remonty infrastruktury, jak np.: drogi, dojścia, dojazdy, tereny zieleni, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe itp. w części przypadającej na utrzymanie zasobów mieszkaniowych zgodnie z podziałem wynikającym z zastosowania struktury przychodów, o której mowa w § 4 ust.11 niniejszego regulaminu.
4. Wymianę i legalizację wodomierzy.
5. Koszty likwidacji szkód w zasobach mieszkaniowych, które pokrywane są w całości lub części przez ubezpieczyciela.
6. Inne wydatki remontowe dotyczące zasobów mieszkaniowych.

§ 6

Postanowienia końcowe.

1. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 35/2017 z dnia 26.09.2017 r.
2. Z dniem 26.09.2017 r. traci moc obowiązującą „Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 143/2007 z dnia 11.10.2007 r., wraz ze zmianami wprowadzonymi aneksami do regulaminu zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej Nr 53/2009 z 15.06.2009 r., 73/2009 z 31.08.2009 r., 47/2013 z 27.10.2013 i 145/2015 z 19.10.2015 r.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„RUBINKOWO”
w Toruniu

