

# **REGULAMIN**

**tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego  
w Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Piekarach Śląskich.**

## **Postanowienia ogólne**

Na podstawie § 83 ust.1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich, w związku z art.6 ust.3 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych określa się zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni.

### **§ 1**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, poprzez uiszczanie opłat eksploatacyjnych – fundusz remontowy i innych opłat eksploatacyjnych.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, oznaczonych nieruchomości wspólnych albo mienia Spółdzielni.
4. Z funduszu remontowego nie finansuje się remontów i napraw obciążających użytkowników lokali zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w innych regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.
5. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zapisami Ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

### **§ 2**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z podziałem na:
  - a) fundusz remontowy mienia Spółdzielni,
  - b) fundusz remontowy oznaczonej nieruchomości wspólnej.
2. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w pkt.1 na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.

### **§ 3**

1. **Fundusz remontowy oznaczonych nieruchomości wspólnych tworzony jest z:**
  - a) odpisów od m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych znajdujących się danej nieruchomości w wysokości ustalonej przez RNS z wyłączeniem członków i właścicieli garaży wolno stojących odpowiedzialnych za ich stan techniczny,
  - b) wpłat właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni zgodnie z art. 4 ust. 4 i art. 26 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i umowa o przeniesienie własności lokalu,

- c) comiesięcznych wpłat wnoszonych przez najemców w wysokości jak inni członkowie, właściciele,
  - d) dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku wyrażenia zgody większości użytkowników lokali oznaczonej nieruchomości, po zatwierdzeniu przez RNS,
  - e) innych źródeł.
2. Fundusz remontowy oznaczonych nieruchomości może być zasilany z pożytków wypracowanych na tej nieruchomości na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.
  3. Fundusz remontowy oznaczonych nieruchomości może zostać wykorzystany w takiej wielkości w jakiej został zgromadzony w danej nieruchomości i nie może być przeznaczony na inną nieruchomość.
  4. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Jednakże dla jednej oznaczonej nieruchomości obowiązuje ta sama stawka odpisu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
  5. W przypadku konieczności wykonania niezbędnych prac remontowych na nieruchomościach przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych dopuszcza się okresową zwrotną pomoc finansową z funduszu remontowego mienia Spółdzielni spłacaną przez nieruchomość w okresie ustalonym przez Radę Nadzorczą. Równocześnie na okres spłaty pożyczki Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni może podwyższyć stawkę odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości.
  6. Zbycie własnościowego prawa, prawa własności do lokalu w formie sprzedaży, darowizny lub zamiany, na którym ciąży zobowiązanie finansowe z tytułu niespłaconych kosztów robót remontowych wynikających z ust. 5 powoduje przejęcie zobowiązania finansowego ciężącego na lokalu przez nabywcę, w części przypadającej do zapłaty przez zbywcę.
  7. Niewykorzystany w danym roku fundusz remontowy oznaczonych nieruchomości przechodzi na rok następny.

#### § 4

##### **1. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni tworzy się z:**

- a) uzyskiwanych przez Spółdzielnie odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych stanowiących mienie Spółdzielni,
- b) kwot uzyskiwanych od wykonawców robót remontowych z tytułu kar umownych za zwłokę przy wykonywaniu robot remontowych i odszkodowań za wady i usterki,

- c) comiesięcznych wpłat wnoszonych przez poszczególnych użytkowników, którym służy to mienie,
  - d) dochodów z własnej działalności gospodarczej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - e) z wpłat na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną służącą utrzymaniu klubów spółdzielczych.
2. Stawki odpisów na fundusz remontowy mienia Spółdzielni stanowią koszt kalkulacyjny opłat i nie ustala się oddzielnej opłaty eksploatacyjnej na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.
  3. Wpłaty na fundusz remontowy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni powinny uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb w tym zakresie.

## § 5

1. **Fundusz remontowy mienia Spółdzielni finansuje:**
  - a) remonty ujęte w planie potrzeb tej części majątku Spółdzielni, która nie wchodzi w skład oznaczonych nieruchomości,
  - b) zwrotną pomoc finansową do funduszu remontowego oznaczonych nieruchomości.
2. Zwrotna pomoc finansowa przeznaczona jest na dofinansowanie remontów zapewniających bezpieczeństwo i zdrowie mieszkańców w oznaczonych nieruchomościach a w szczególności:
  - a) remontów przekraczających wysokość naliczeń w danym okresie czasu np. : wymiana dźwigów osobowych instalacji gazowych, itp.,
  - b) remontów po klęskach żywiołowych i katastrofach, jeżeli otrzymane ubezpieczenie z tego tytułu nie pokrywa wartości robót remontowych.
3. Wysokość zwrotnej pomocy finansowej określa Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
4. Wniosek o którym mowa w pkt.3 powinien zawierać :
  - a) wskazanie celowości dofinansowania,
  - b) wysokość dofinansowania w formie pożyczki.

Wielkość i okres spłaty zwrotnej pomocy finansowej nie powinien przekraczać naliczeń z 1 roku z uwzględnieniem zaległości czynszowych.
5. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów o dużym koszcie ich wykonania w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty.

## § 6

1. Wysokość stawek odpisów i wpłat na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza na podstawie planu potrzeb remontowych wynikających z przeglądów okresowych i kontroli bieżących z uwzględnieniem dla funduszu oznaczonych nieruchomości rezerwy na roboty nieprzewidziane w wysokości nie mniejszej niż 10%.
2. Zmiany w rodzaju i zakresie prowadzonej działalności remontowej, nie wymagają korekty niniejszego regulaminu, o ile wynikają z zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej rzeczowego planu remontów.
3. Środkami z funduszy remontowych dysponuje Zarząd z zastrzeżeniem § 5 pkt.3.
4. W uzasadnionych przypadkach powstaniem zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi lub nieprzewidzianych zdarzeń losowych stanowiących zagrożenie utraty bądź zniszczenia mienia Spółdzielni Zarząd może zlecić roboty, dostawy bądź usługi z pominięciem kolejności ujętej w rocznym planie remontów i trybie postępowania, określonego postanowieniami Regulaminu Przetargowego.

## § 7

### **Postanowienia końcowe:**

1. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego uzupełnienia funduszu remontowego wolnymi środkami funduszu zasobowego z rachunku obrotowego.
2. Decyzje w sprawach o których mowa w pkt. 1 podejmuje Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej.

## § 8

Traci ważność Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich z dnia 27.01.2005 r. Protokół 2/2005.

Uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 04.11.2011 r.

Uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 135/2011.

Załącznik nr 1 – Wniosek.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej Spółdzielni

**Załącznik Nr 1** do Regulaminu  
tworzenia wykorzystania funduszu  
remontowego w SM w Piekarach Śl.

**Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Piekarach Śląskich**

Piekary Śl., dnia .....

**Do  
Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Piekarach Śląskich**  
=====

## W N I O S E K

### o przyznanie zwrotnej pomocy finansowej do funduszu remontowego oznaczonych nieruchomości

Zwracamy się o udzielenie zwrotnej pomocy finansowej dla nieruchomości .....

1. przeznaczenie zwrotnej pomocy finansowej: .....

( rodzaj prac i celowość dofinansowania )

2. wysokość zwrotnej pomocy finansowej : .....

3. okres spłaty : .....

4. wysokość oprocentowania :

5. wysokość zaległości czynszowych oznaczonej nieruchomości : .....

.....  
( podpis Zarządu )

Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr ..... z dnia ..... przyznano  
zwrotną pomoc finansową w wysokości ..... dla nieruchomości oznaczonej  
..... na wyżej wymienionych warunkach.

.....  
(podpis Sekretarza i Przewodniczącego RNS)

Uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 04.11.2011 r. Protokół nr 18/2011.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej Spółdzielni