

## **Regulamin tworzenia i wykorzystaniu funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej Tramwajarz.**

### **§ 1**

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 roku Prawo Spółdzielcze /Dz.U. nr 30 poz. 210 z późniejszymi zmianami/.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz.U. nr 4 z 2001 roku z późniejszymi zmianami/
3. Statut Spółdzielni.

### **§ 2**

1. Stosownie do zapisu § 92 i 94 Statutu, Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy.
2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na wydatki remontowe:
  - a/ dla dwóch zespołów budynków Spółdzielni – Białoruska 17 i 19 oraz Kurczaba 4, 8, 10.
  - b/ dla poszczególnych nieruchomości – zwany dalej funduszem remontowym danej nieruchomości.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w oparciu o plan rzeczowo-finansowy funduszu na remonty uchwalony przez Radę Nadzorczą w ramach rocznego planu gospodarczo finansowego Spółdzielni.  
Projekt rocznego planu rzeczowo-finansowego w zakresie funduszu remontowego danej nieruchomości na każdy rok kalendarzowy opracowuje Zarząd Spółdzielni, a uchwała Rada Nadzorcza w ramach planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni.
4. Zgodnie z art. 3 ust. 8 Ustawy Prawo Budowlane przez „remont” należy rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym

dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

5. Z funduszu remontowego finansowane są prace remontowe, przy czym:
  - a. Z funduszy na remonty tworzonych w Spółdzielni nie mogą być finansowane przeglądy techniczne budynków i instalacji wynikające z przepisów ustawy Prawo Budowlane i przepisów BHP.
  - b. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali określonych przez regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
  - c. funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów w budynkach i lokalach podlegających roszczeniom z tytułu gwarancji i rękojmi.Dopuszcza się finansowanie prac wykonywanych jako zastępcze wykonywanie prac.
6. Jednostką rozliczeniową jest powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
7. Funduszem remontowym dysponuje Zarząd Spółdzielni.
8. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.

#### **§ 4**

1. Fundusz remontowy danej nieruchomości tworzony jest:  
z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni od członków posiadających spółdzielcze prawo do lokalu oraz najemców lokali,

z naliczonych wpłat od osób posiadających tytuł prawny do lokalu spółdzielczego,  
z naliczonych wpłat członków Spółdzielni – właścicieli posiadających odrębną własność lokalową,  
z naliczonych wpłat właścicieli posiadających odrębną własność lokalową a nie będących członkami,  
ze środków pochodzących z przekształcenia praw do lokali z danej nieruchomości, zbycia nieruchomości oraz innych dodatkowych źródeł,  
środków uzyskanych w drodze przetargu dokonywanego celem uzyskania pierwszeństwa nabycia spółdzielczego prawa do lokalu,  
z kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,  
z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań od wykonawców,  
inne dochody wynikające z indywidualnych umów z kontrahentami i członkami Spółdzielni,  
celowe wpłaty własne członków, osób posiadających odrębną własność lokalową,

osób posiadających tytuł prawny do lokalu spółdzielczego wniesione na pokrycie kosztów danego zadania remontowego,  
z innych wpływów.

2. Fundusz remontowy danej nieruchomości przeznaczony jest do finansowania gospodarki remontowej tej nieruchomości, z której został utworzony na:

- a/ remont zasobów mieszkaniowych członków, właścicieli odrębnych nieruchomości, osób posiadających tytuł prawny do lokalu spółdzielczego,
- b/ remont wspólnych elementów nieruchomości (np.: urządzenia obsługujące budynki, drogi, place, chodniki, instalacje - przyłącza mediów),
- c/ pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
- d/ pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych
- e/ finansowanie wymiany i zakupu nowych środków trwałych służących do działalności eksploatacyjnej i remontowo - konserwacyjnej danej nieruchomości,

g/ inne wg decyzji Rady Nadzorczej.

3. Fundusz remontowy danej nieruchomości tworzony jest dla każdego budynku / osiedla

odrębnie wg następującego przyjętego podziału:

- a) Białoruska 17 i Białoruska 19,
- b) Kurczaba 4, Kurczaba 8 , Kurczaba 10,

4. Koszty remontów rozlicza się odrębnie dla każdego budynku / osiedla według faktur i rachunków na poszczególne obiekty, na rzecz których wykonano remonty.

5. Koszty remontów obiektów wspólnych poszczególnych nieruchomości /np. hydrofornia

przy ul. Białoruskiej , rozlicza się kluczem wg wskaźnika wynikającego z powierzchni użytkowej lokali poszczególnych nieruchomości budynkowych.

6. Odpisy na fundusz remontowy danej nieruchomości obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.

7. 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 w tej nieruchomości.

8. Pozyskanie w danym roku kalendarzowym większych środków finansowych powoduje przyspieszenie wykonania prac z lat następnych.

### § 3

1. Wysokość stawek odpisów i opłat na fundusz remontowy naliczanych w nieruchomościach w ramach opłat za używanie lokali powinny uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb w tym zakresie oraz stan środków funduszu na remonty na początku roku.
2. Stawki odpisów i opłat na fundusz remontowy danej nieruchomości są określone w planie na dany rok. Wysokość odpisów i opłat zatwierdzana jest przez Radę Nadzorczą dla każdej nieruchomości.
3. Plan remontów opracowuje się uwzględniając: - potrzeby wynikające z przeglądów zasobów dotyczących bieżącego utrzymania ich stanu technicznego, - wymogi wynikające z obowiązujących norm prawnych, - wnioski i zalecenia organów nadzoru technicznego, - postulaty mieszkańców, - możliwości finansowe Spółdzielni.
4. Postulaty Mieszkańców danej nieruchomości w zakresie remontów, na wykonanie których brak jest środków finansowych na funduszu remontowym, są przyjmowane do realizacji pod warunkiem zgromadzenia przez osoby zamieszkałe w danej nieruchomości dodatkowych środków na ten cel. Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą ustala rodzaj prac i sposób ich rozliczania. Prace te – wykonywane jako niezależne zadania – są rozliczane niezależnie.
5. Plany remontów w zakresie rzeczowym i finansowym podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
6. Za realizację planu finansowo-rzeczowego odpowiada Zarząd Spółdzielni.
7. Kontrole wydatków z funduszu przeprowadzają uprawnione do tego statutowe organy samorządowe Spółdzielni, a bezpośrednią kontrolę celowości wydatków i ich zgodności z planem sprawuje Główny Księgowy Spółdzielni.

### § 4

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywane są z funduszu remontowego, o ile ich pokrycie z funduszu zasobowego i udziałowego jest niewystarczające. Pokrycie straty obciążającej fundusz remontowy określa każdorazowa uchwała Zebrania walnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszego regulaminu wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej w postaci aneksów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

## **§ 5**

**Niniejszy Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady  
Nadzorczej Spółdzielni  
Mieszkaniowej „TRAMWAJARZ” Nr 1/19 z dnia  
30.01.2019**