

Regulamin funduszu remontowego

I. Część ogólna

§1

Na podstawie art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 30 ust.1. pkt.31 statutu Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej tworzy się fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany również funduszem remontowym.

Fundusz ten spółdzielnia tworzy na remonty zasobów mieszkaniowych, poprzez obciążenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Celem tworzenia tego funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym.

§2

Fundusz na remonty, o którym mowa w § 1 tworzy się z:

- 1) odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi od:
 - a) członków posiadających spółdzielcze prawa do lokalu oraz od najemców lokali,
 - b) właścicieli członków lub nie członków posiadających odrębną własność lokalową
 - c) osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu,
 - d) osób zajmujących lokal mieszkalny bez tytułu,
 - e) mieszkańców nieruchomości posiadających dzwigi na wyodrębniony tytuł z przeznaczeniem na remont dźwigów osobowych,
 - f) mieszkańców nieruchomości, w których Spółdzielnia zaopatruje lokale w wodę, na wyodrębniony tytuł z przeznaczeniem na wymianę wodomierzy,
 - g) mieszkańców nieruchomości, w których przeprowadzono remonty termomodernizacyjne, na wyodrębniony tytuł z przeznaczeniem na finansowanie takich remontów,
- 2) kwot uzyskanych przy zawieraniu umów o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu na wolnym rynku,
- 3) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych, jak również kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek,
- 4) kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu,

§ 3

Fundusz, o którym mowa w § 1 może być tworzony z:

- 1) wyniku dodatniego uzyskanego przez spółdzielnię na pozostałej działalności (nadwyżki bilansowej) po opodatkowaniu - na podstawie uchwały Walnego Zebrania,
- 2) dotacji, subwencji, dofinansowania, darowizny, premii termomodernizacyjnej, umorzenia pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej itp.
- 3) różnic między kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi a przychodami z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących dodatkowy odpis w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 4) wpłat nie członków uzupełniających wpływy na Fundusz związany z uchwałą Walnego Zebrania Członków w sprawie podziału wyniku z działalności gospodarczej.
- 4) innych źródeł.

§4

Środkami funduszu dysponuje Zarząd Spółdzielni zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem.

Plan tworzy się przy zachowaniu zasad bilansowania się naliczeń (wpływów) na fundusz remontowy z kosztami (wydatków) planowanych remontów na poziomie poszczególnych nieruchomości w danym roku. Dopuszcza się ewentualne dodatkowe zaangażowanie środków finansowych na cele remontowe (w tym termomodernizację lub wymianę wind) pod warunkiem wskazania źródła (wewnętrznego tzn. pożyczka wewnętrzna lub zewnętrznego - kredyt, pożyczka) sfinansowania tych robót.

§5

Środki funduszu na remonty przeznaczone są na :

- 1) finansowanie kosztów robót remontowych w budynkach mieszkalnych a w szczególności związanych z :
 - a) naprawą budynku mającą na celu wymianę lub remont elementów budynku,
 - b) naprawą mającą na celu zapobieganie skutkom zużycia poszczególnych elementów budynku i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym,
 - c) termomodernizacją mającą na celu zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynku na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej,
- 2) spłatę kredytów i pożyczek wraz z odsetkami, zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 3) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii, wad i usterek budowlanych,
- 4) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań od firm ubezpieczeniowych,
- 5) refinansowanie członkom kosztów poniesionych na odnowienie i wyposażenie techniczne lokalu mieszkalnego w zakresie w jakim obowiązek remontu ciąży na spółdzielni, zgodnie z Regulaminem eksploatacji.
- 6) inne tytuły zgodnie z planem wydatków remontowych zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą lub z celowymi programami dla których pozyskano środki zewnętrzne.

§6

1. Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych nie finansuje się napraw i remontów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają użytkowników mieszkań i lokali, zgodnie z Regulaminem eksploatacji.
2. Koszty remontów lokali mieszkalnych, stanowiących mienie spółdzielni wykorzystywanych w działalności gospodarczej, oraz koszty remontów części wspólnych poszczególnych nieruchomości w zakresie dotyczącym w/w lokali obciążają działalność gospodarczą spółdzielni.

§7

1. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu na remonty przechodzą na rok następny.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości (budynku) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. Jednostką rozliczeniową kosztu (wydatku) z funduszu remontowego jest m² powierzchni użytkowej mieszkania – udział.

§8

Stawki odpisów na fundusz na remonty naliczane w ramach opłat za używanie mieszkań winny uwzględniać:

- 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych,
- 2) stan środków na funduszu na remonty,
- 3) koszty obsługi (tj. spłaty rat wraz z odsetkami i prowizji) kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie remontów, w tym remontów termomodernizacyjnych.

§9

Wysokość stawek odpisów na fundusz na remonty od powierzchni lokali mieszkalnych uchwała Rada Nadzorcza, z zastrzeżeniem § 10 ust.2.

§10

1. W przypadku ustania w danej nieruchomości zarządu w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. w razie zajścia okoliczności, o których mowa w art. 24^l ust. 1 lub w art. 26 ust. 1 tej ustawy, dokonuje się jednorazowego obciążenia poszczególnych właścicieli lokali w tej nieruchomości przypadającymi na te lokale zobowiązaniami nieruchomości wobec funduszu remontowego Spółdzielni, wynikającymi z ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzonej zgodnie z art. 4 ust. 4 pkt 2 ustawy, w tym niepokrytą do tego momentu częścią kosztów remontów termomodernizacyjnych.
2. Wysokość stawek jednorazowych odpisów na fundusz na remonty, stanowiących obciążenie, o którym mowa w ust. 1, uchwała Zarząd. O uchwalonych stawkach Zarząd informuje Radę Nadzorczą.

§11

W ramach funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wyodrębnia się:

- 1) podfundusz z odpisu,
- 2) podfundusz termomodernizacyjny,
- 3) podfundusz celowy
- 4) podfundusz nakładów inwestycyjno
- 5) podfundusz odtworzeniowy wind,

II. Podfundusz z odpisu

§12

Podfundusz z odpisu tworzy się z podstawowych odpisów na fundusz remontowy w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi od mieszkańców wszystkich zarządzanych przez Spółdzielnię nieruchomości (pozycja w opłatach: „Fundusz remontowy”) oraz z innych wpływów funduszu na remonty, nie wymienionych w §§ 14, 21, 23 i 25.

§13

Środki z podfunduszu z odpisu przeznaczone są na finansowanie napraw głównych i bieżących oraz innych wydatków funduszu na remonty nie wymienionych w §§15,22,24 i 25.

III. Podfundusz termomodernizacyjny

§14

Podfundusz termomodernizacyjny tworzy się z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi od mieszkańców nieruchomości, w których przeprowadzono remonty termomodernizacyjne.

§15

Środki z podfunduszu termomodernizacyjnego przeznaczone są na finansowanie remontów termomodernizacyjnych i obsługę kredytów i pożyczek, zaciągniętych na te remonty.

§16

1. Remont termomodernizacyjny budynku mieszkalnego jest remontem polegającym na przeprowadzeniu prac termomodernizacyjnych realizowanych w celu zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię cieplną dostarczaną do budynków mieszkalnych oraz w celu poprawy komfortu cieplnego, estetyki budynku i bezpieczeństwa zdrowotnego (azbest)
2. Remont termomodernizacyjny finansowany jest w całości ze środków własnych mieszkańców remontowanych budynków.
3. Jednostką rozliczeniową udokumentowanego kosztu zrealizowanego remontu termomodernizacyjnego budynku jest 1 m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 17

1. Zarząd może w celu realizacji remontu termomodernizacyjnego zaciągnąć na jego sfinansowanie kredyt lub pożyczkę po wcześniejszym umieszczeniu tego remontu w planie remontów.
2. Decyzję o rozpoczęciu termomodernizacji poszczególnych budynków podejmuje Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą planu remontów.

§18

1. Członkowie i niebędący członkami Spółdzielni posiadacze własnościowych spółdzielczych praw do lokali oraz właściciele lokali pokrywają koszty remontów termomodernizacyjnych poprzez wnoszenie comiesięcznych odpisów na fundusz remontowy - podfundusz termomodernizacyjny w wysokości i okresach skalkulowanych indywidualnie dla każdego budynku przez Zarząd na podstawie planowanego efektu oszczędnościowego lub w wysokości zapewniającej spłatę zaciągniętych kredytów lub pożyczek. Wysokość wpłat na fundusz remontowy - podfundusz termomodernizacyjny uchwała Rada Nadzorcza bądź w planie remontów bądź na podstawie odrębnej uchwały.
2. Najemcy lokali mieszkalnych zlokalizowanych w termomodernizowanych budynkach wnoszą comiesięczne wpłaty na fundusz remontowy - podfundusz termomodernizacyjny w wysokości i okresach obowiązujących członków Spółdzielni. Wpłaty te stanowią składową czynszu najmu.
3. W przypadku zmiany właściciela lokalu lub lokatora obowiązek comiesięcznych wpłat, o których mowa w ust. 1, przechodzi na nowego właściciela (lub lokatora). Zbywający informuje o tym obowiązku nabywcę. Właścicielem, o którym mowa powyżej, jest osoba, której przysługuje odrębna własność lokalu, natomiast lokatorem jest osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu inny niż tytuł własności.
4. Koszty remontów termomodernizacyjnych przypadające na lokale użytkowe obciążają odpowiednio koszty uzyskania przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni w wysokości wynikającej z rozliczenia kosztów remontów nieruchomości.

§19

Ewentualna nadwyżka podfunduszu termomodernizacyjnego przypadająca na dany budynek, po zakończeniu remontów termomodernizacyjnych i rozliczeniu poszczególnych przedsięwzięć, powiększa jego podfundusz z odpisu.

IV Podfundusz celowy

§20

Podfundusz celowy tworzy się z podziału nadwyżki bilansowej (zysku –netto) z działalności gospodarczej, zgodnie z uchwałą Zebrania Walnego w tym zakresie. Wartość przypadającego wpływu na podfundusz celowy z podziału wyniku przynależy członkom RSM. Nie członkowie spółdzielni zobowiązani są do wniesienia tej samej wartości wpływu (w zł/m² powierzchni użytkowej na m-c) co członkowie.

§21

Podfundusz ten służy do sfinansowania w formie pożyczki wewnętrznej prac termomodernizacyjnych na budynkach RSM. Budynki które korzystają z środków zgromadzonego podfunduszu zobowiązane są do jak najkrótszego okresu zwrotu pożyczonych środków. W tym celu Rada Nadzorcza może w formie uchwały dokonać podwyższenia stawki odpisu na fundusz remontowy o wymagany poziom zapewniający według wewnętrznych przyjętych zasad jak najszybszą spłatę pożyczki zaciągniętej z tego podfunduszu na prace termomodernizacyjne.

V. Podfundusz nakładów inwestycyjnych

§ 22

Podfundusz inwestycyjny związany jest z wydatkami celowymi. Tworzy się z go by zapewnić źródło finansowania dla:

1. realizacji Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie pokrycia kosztów scalenia lub rozdziału nieruchomości budynkowych, ustanowieniem odrębnej własności lokali oraz uregulowaniem spraw terenowo-prawnych.
2. celowych zewnętrznych programów inwestycyjnych służących całości spółdzielni
3. zakupów czy inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną na mieniu spółdzielni.

Z tego funduszu mogą być finansowane place zabaw, parkingi oraz infrastruktura osiedlowa służąca mieszkańcom.

§ 23

Podfundusz ten tworzy się z :

1. Odpisów w ciężar kosztów eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych, w stosunku do których taki wydatek został zaplanowany. Warunkiem koniecznym takiego odpisu jest zgoda co najmniej 75% lokali danej nieruchomości na sfinansowanie zakupu czy infrastruktury osiedlowej służącej mieszkańcom.
2. Kredytów ,pożyczek zaciąganych na realizację celowych zewnętrznych programów inwestycyjnych
3. Dotacji, subwencji, dofinansowania oraz darowizn
4. Podziału nadwyżki bilansowej spółdzielni (zysku netto) na podstawie uchwały Walnego Zebrania Członków.
5. Środków pochodzących ze sprzedaży mienia (lokali mieszkalnych, budowli, terenów itp.) przeznaczonych w uchwale podziałowej Walnego Zebrania Członków.

VI. Podfundusz odtworzeniowy wind

§24

Podfundusz odtworzeniowy wind tworzy się z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi od mieszkańców nieruchomości wyposażonych w windy z przeznaczeniem na remont dźwigów osobowych.

§25

Środki z podfunduszu odtworzeniowego wind przeznaczone są na finansowanie napraw głównych i bieżących dźwigów osobowych w budynku, a w szczególności wymian głównych elementów tych dźwigów (kabiny, liny itp.).

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26 listopada 2013r. uchwałą nr 4/19/2013 i wchodzi w życie z mocą od dnia 01.01.2014r., zastępując Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego wraz z aneksem wprowadzonym uchwałą 1/13/2005 z dnia 30.08.2005r., Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu nakładów inwestycyjno – modernizacyjnych wraz z aneksem wprowadzonym uchwałą 2/13/2005 z dnia 30.08.2005r oraz Regulamin tworzenia, wydatkowania i rozliczania kosztów funduszu remontowego wspólnego wprowadzonego uchwałą 1/9/2010 z dnia 27.07.2010r.

