

REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RETKINIA-PÓŁNOC” W ŁODZI

I. PODSTAWA PRAWNA

Podstawę opracowania regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwana dalej ustawą.
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi.
3. Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat za użytkowanie lokali.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1.

Użyte w regulaminie pojęcia oznaczają:

1. **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Retkinia-Północ” z siedzibą w Łodzi.
2. **Zasób mieszkaniowy** – należy przez to rozumieć wszystkie nieruchomości znajdujące się pod zarządem Spółdzielni wynikającym z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niezależnie od ich struktury własności, zabudowane budynkami, budowlami i obiektami małej architektury wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną, komunikacyjną i rekreacyjną.
3. **Remont** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
4. **Nieruchomość** – działka lub kilka działek gruntu, niezabudowana lub zabudowana jednym lub kilkoma budynkami, budowlami oraz obiektami małej architektury, dla których prowadzona jest jedna księga wieczysta.
5. **Mienie Spółdzielni** – nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części (lokale) stanowiące wyłączną własność Spółdzielni i pozostające w jej zarządzie, w tym służące wszystkim mieszkańcom nieruchomości z drogami wewnętrznymi, tereny rekreacji, zieleni oraz place zabaw.
6. **Lokal o innym przeznaczeniu** – lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, w szczególności lokal użytkowy, garaż, garaż wielostanowiskowy, a także miejsce postojowe znajdujące się w takim lokalu.
7. **Użytkownik lokalu** – każda osoba fizyczna lub prawna, bez względu na rodzaj posiadanego tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
8. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię stanowiącą podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat ustaloną w sposób przewidziany w Regulaminie zasad ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat za użytkowanie lokali.
9. **Odpis na fundusz remontowy** – należy przez to rozumieć jednostkową wartość wyrażoną w polskich złotych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

naliczoną w opłacie za używanie lokalu w celu pokrycia kosztów remontu nieruchomości, mienia i infrastruktury technicznej.

§2.

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.

§3.

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym i estetycznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Ewidencja księgową funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości oraz polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości zgodnie z postanowieniami art. 4 ust.4¹ pkt. 2 ustawy, z tym, że jego środki mogą być wydatkowane w skali całej Spółdzielni a nie tylko danej nieruchomości przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości. Ewidencja prowadzona jest w rachunku ciągłym.
4. W przypadku remontu kilku nieruchomości i braku możliwości odrębnej specyfikacji kosztów dla każdej z nich, podziału tych kosztów dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomościach, których ten podział dotyczy.
5. Wydatki na remonty mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez mieszkańców dzielone są na nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
6. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie, gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.
7. Środki funduszu remontowego gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni.
8. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości.

III. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO

§4.

1. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 ciąży również na osobach użytkujących lokale bez tytułu prawnego

§5.

1. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzony jest z:
 - a) odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obciążających osoby o których mowa w §4, którym przysługują prawa do lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.

- b) kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
- c) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych,
- d) nadwyżki bilansowej Spółdzielni tj. z zysku Spółdzielni, pomniejszonego o obowiązkowe obciążenia przewidziane odrębnymi przepisami prawa, przeniesionej na ten fundusz w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia,
- e) dodatkowych wpłat użytkowników lokali finansujących zadania remontowe,
- f) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz darowizny,
- g) części wolnych środków funduszu zasobowego na podstawie odrębnej uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.

IV. PRZEZNACZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

§6.

1. Środki funduszu remontowego, w ramach planu remontów zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą przeznaczone są na pokrycie wydatków:
 - a) remontów zasobów mieszkaniowych,
 - b) remontów mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez mieszkańców Spółdzielni.
2. Środki funduszu remontowego na remonty zasobów mieszkaniowych, w podziale na nieruchomości, przeznaczone są w szczególności na:
 - a) remonty części wspólnych nieruchomości,
 - b) pokrycie kosztów usuwania awarii, wad i usterek budowlanych,
 - c) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
 - d) spłatę zobowiązań, zaciągniętych zgodnie z postanowieniami statutu, na remonty zasobów mieszkaniowych danej nieruchomości,
 - e) finansowanie zakupu środków trwałych służących i wykorzystywanych do remontów zasobów mieszkaniowych,
 - f) realizację decyzji i nakazów administracji architektoniczno budowlanej, nadzoru budowlanego, Sanepidu, Straży Pożarnej, Ochrony Środowiska, Urzędu Dozoru Technicznego itp.
3. Środki funduszu remontowego, w ramach zadań remontowych na nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców przeznacza się na remonty tego mienia, a w szczególności na:
 - a) remonty obiektów budowlanych związanych z nieruchomością, w tym elementów infrastruktury osiedla takich jak chodniki, ulice, parkingi, przyłącza wodno-kanalizacyjne, deszczowe, ciepłe, oświetlenie terenu, miejsca gromadzenia odpadów itp.,
 - b) aranżację, modernizację i odtwarzanie terenów zielonych oraz placów zabaw,
 - c) spłatę zobowiązań, zaciągniętych zgodnie z postanowieniami statutu, na remonty tego mienia,
 - d) pokrycie kosztów usuwania awarii, wad i usterek budowlanych,
 - e) finansowanie zakupu środków trwałych służących i wykorzystywanych do remontów mienia,
 - f) realizację decyzji i nakazów administracji architektoniczno budowlanej, nadzoru budowlanego, Sanepidu, Straży Pożarnej, Ochrony Środowiska, Urzędu Dozoru Technicznego itp.

4. Ze środków funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, wynikających z obowiązków członków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali, określonych w statucie i innych regulaminach Spółdzielni.

V. ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§7.

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy, naliczanych w ramach opłat za użytkowane lokale, powinna uwzględniać:
 - a) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych w okresie, dla którego ustalone będą stawki odpisów,
 - b) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych, z wyjątkiem budynków,
 - c) stan środków funduszu remontowego na początku roku,
 - d) gromadzenie środków finansowych na zamierzenia remontowe.
2. Miesięczne stawki odpisów, o których mowa w ust.1 są określane w planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni na dany rok obrachunkowy.
3. Stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być ustalone:
 - a) jednolicie dla całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
 - b) w sposób zróżnicowany – w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych nieruchomości lub budynków wchodzących ich skład.
4. Przy ustalaniu stawek brane są pod uwagę wyniki nieruchomości.
5. Rada Nadzorcza zatwierdzając roczny plan remontów ustala jednocześnie stawki odpisów na remonty dla poszczególnych nieruchomości.
6. Miesięczną wysokość odpisu na fundusz remontowy ustala się w polskich złotych w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.
7. Zasady zawiadamiania o zmianie wysokości odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych określa Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat za użytkowanie lokali.
8. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych w nieruchomości przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych, wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z §3 ust.3, dopuszcza się okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości w celu szybszego zbilansowania środków funduszu remontowego tej nieruchomości. Określenie nowej wysokości stawki wymaga uchwały Rady Nadzorczej.
9. W przypadku nieruchomości wielobudynkowej dopuszcza się ustalenie odrębnej stawki odpisu na fundusz remontowy dla budynku, lub wybranej grupy budynków, w obrębie tej nieruchomości, gdy wykonane prace, finansowane ze środków funduszu, wpłynęły na podniesienie standardu zamieszkania tego budynku lub budynków. W takim przypadku, przy ustaleniu wysokości odpisu na fundusz remontowy bierze się pod uwagę wydatki poniesione na prace podnoszące standard zamieszkiwania oraz czas ich spłaty. Wysokość stawki oraz czas spłaty poniesionych wydatków określa uchwała Rady Nadzorczej.
10. Zasady dotyczące okresowej zmiany wysokości stawek, o których mowa w ustępie 8, stosuje się odpowiednio do nieruchomości z ujemnym saldem na ewidencji funduszu remontowego w danym roku obrachunkowym.
11. Wynik na funduszu remontowym, zgodnie z prowadzoną ewidencją, o której mowa w §3 ust. 3, przechodzi na rok następny.

§8.

1. Środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych dysponuje Zarząd Spółdzielni na podstawie przygotowanego przez ten organ Spółdzielni i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu rzeczowo finansowego, uwzględniającego remonty zaplanowane na poszczególnych nieruchomościach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego.
2. Podstawę pracowania planu remontów stanowią w szczególności:
 - a) okresowe przeglądy stanu technicznego budynków, budowli oraz infrastruktury towarzyszącej,
 - b) dane o awariach i uszkodzeniach, których usunięcie należy do obowiązków Spółdzielni,
 - c) opracowane przez Spółdzielnię plany wieloletnie, o których mowa w §3 ust. 6 regulaminu.
3. Rada Nadzorcza może dokonać korekty zatwierdzonego planu remontów oraz stawek odpisów na remonty w danym roku obrachunkowym.
4. Zarząd Spółdzielni przedkłada Radzie Nadzorczej po zakończeniu roku obrachunkowego sprawozdanie z rzeczowo-finansowego wykonania przyjętego planu remontów.
5. Rada, zgodnie z uprawnieniami wynikającymi ze statutu, może żądać rzeczowo-finansowych sprawozdań kwartalnych z wykonania przyjętego planu remontów.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

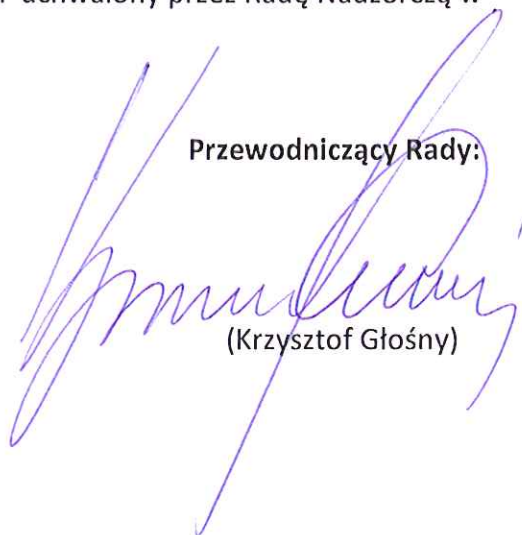
1. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w dniu 30 listopada 2021 roku uchwałą nr 27/XIII/2021 z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia do czasu uchylenia lub zmiany.
2. Traci moc Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty i konserwację w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 04 listopada 1991 roku uchwałą nr 49/91.

Sekretarz Rady:



(Lesława Krynicka)

Przewodniczący Rady:



(Krzysztof Głośny)

