

## **REGULAMIN**

### **funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka”**

#### **z siedzibą w Poznaniu**

#### **I. Postanowienia ogólne**

1. Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane,
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 o podatku dochodowym od osób prawnych,
- Ustawa z dnia 29 września 1994 o rachunkowości.

2. Obowiązek tworzenia funduszu remontowego wynika z przepisu art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Celem tworzenia funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków finansowych na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia, w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym.

4. Zasoby mieszkaniowe obejmują w szczególności: budynki, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury danej nieruchomości. Przy czym części wspólne nieruchomości stanowi grunt oraz wszystkie te części budynku lub budynków położonych na tej samej nieruchomości wraz z urządzeniami infrastruktury, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, czy też osoby mającej spółdzielcze prawo do lokalu.

5. Przy czym przez lokal należy rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu (użytkowy, halę garażową), pomieszczenie przynależne, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

## **II. Zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Fundusz remontowy tworzy się odrębnie dla każdej nieruchomości wchodzącej w skład zasobów Spółdzielni. Przy czym w uzasadnionych przypadkach kiedy na danej nieruchomości posadowiony jest więcej niż jeden budynek mieszkalny Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o utworzeniu odrębnego funduszu remontowego oddzielnie dla każdego budynku posadowionego na tej nieruchomości.
2. Fundusz remontowy poszczególnych, oznaczonych nieruchomości tworzy się z:
  - odpisów na fundusz remontowy,
  - kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w nieruchomościach, których koszt likwidacji stanowi wykorzystanie środków funduszu remontowego danej nieruchomości,
  - kwot uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych poszczególnych nieruchomości,
  - pożytków z nieruchomości wspólnej w oparciu o uchwałę walnego zgromadzenia (art. 5. ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

## **III. Wykorzystanie środków funduszu remontowego**

1. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.

Wykorzystanie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości odbywa się w oparciu o planowane remonty ujęte w rocznym planie gospodarczo - finansowym Spółdzielni, który to plan przygotowujący jest przez Zarząd Spółdzielni dla każdej nieruchomości wchodzącej w skład zasobów Spółdzielni. Zawarte w planie przewidywane koszty remontów stanowią podstawę do określenia wysokości odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości.

Fundusz remontowy danej nieruchomości przeznaczona się na remont, modernizację oraz ulepszenie zasobów mieszkaniowych, w szczególności:

- dachów,
- elewacji,
- balkonów,

- tarasów,
- sieci c.o. i c.w.,
- kominów wentylacyjnych,
- malowanie części wspólnych wewnątrz budynku, w tym klatek schodowych,
- chodników,
- placów zabaw,
- dróg wewnętrznych,
- nawierzchni parkingów,
- urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynku lub budynków posadowionych na danej nieruchomości,
- odszkodowań,
- innych.

Ponadto środki z funduszu remontowego mogą być przeznaczone na naprawę usterek powstałych w lokalach w wyniku zdarzeń losowych, a także na wypłatę ewentualnych odszkodowań na pokrycie kosztów napraw usterek powstałych w lokalach w wyniku tego typu zdarzeń.

2. Środkami funduszu remontowego dysponuje Zarząd Spółdzielni.

#### **IV. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy**

1. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości dotyczy:

- członków Spółdzielni,
- właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
- osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- osób korzystających z lokali na podstawie umowy najmu, czy też umowy użyczenia, a także innego stosunku zobowiązaniowego,
- osób, którym przysługuje prawo do użytkowania lokali,
- osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

## **V. Ewidencja funduszu remontowego**

1. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości. Przy czym ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni w oparciu o roczny rzeczowy plan remontowy poszczególnych nieruchomości, przedłożony przez Zarząd Spółdzielni.
3. Obciążenie funduszu remontowego odbywa się na podstawie faktur (rachunków) wykonawców prac remontowych na nieruchomości, której remont dotyczy.

## **VI. Uwagi końcowe**

1. Odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości może być korygowany w ciągu roku, jeżeli zaistnieje konieczność wykonania remontu nieujętego w rocznym planie gospodarczym.
2. W uzasadnionych przypadkach, Zarząd Spółdzielni ma prawo do wykorzystania środków zgromadzonych na funduszu remontowym pozostałych nieruchomości Spółdzielni, na pokrycie kosztów remontów, których wykonanie jest niezbędne na innej nieruchomości wchodzącej w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Zwrot wykorzystanych w ten sposób środków powinien nastąpić niezwłocznie po uzyskaniu niezbędnych środków na funduszu remontowym, prowadzonym dla nieruchomości, na której został wykonany dany remont.
3. Środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym danej nieruchomości i niewykorzystane na dzień 31 grudnia danego roku przechodzą na następny rok kalendarzowy.
4. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.