

## REGULAMIN

### TWORZENIA I WYDATKOWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

#### w Waleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Wałczu

**Regulamin został opracowany w oparciu o:**

1. Ustawę Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 roku ( t.j. Dz. U. 2019 poz. 730 z późn. zm.),
2. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych ( t.j. Dz. U. 2019 poz. 1309 z późn. zm.).
3. Ustawę o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (t.j. Dz. U. 2019 poz. 737 z późn. zm.).
4. Statut Spółdzielni.

#### § 1

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych na podstawie przepisów art. 78 § 2 Prawa Spółdzielczego, § 131, 142 - 143 Statutu Spółdzielni i art. 6 pkt. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 roku.

#### § 2

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: uosm), która nakłada na Zarząd Spółdzielni obowiązek prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, a ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy wszystkich członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali i prawo odrębnej własności oraz właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.

#### § 3

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

1. Odpisów od lokali mieszkalnych i użytkowych,
2. Kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki,
3. Kwot z tytułu rozliczeń niedoróbek inwestycyjnych,
4. Odszkodowań ubezpieczeń za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
5. Nadwyżki wyniku finansowego Spółdzielni (po opodatkowaniu) uzyskanej z pozostałej działalności z roku poprzedniego,
6. Innych wpływów: np. dotacji, dobrowolnych wpłat itp.

#### § 4

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy - naliczonych w ramach opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych - powinna uwzględniać:
  - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów, ulepszeń i konserwacji danej nieruchomości,
  - 2) dofinansowanie funduszu poprzez odpis z nadwyżki na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
  - 3) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, z wyjątkiem budynków,
  - 4) stan środków funduszu na remonty na koniec i początek roku.

2. Roczne stawki odpisów, o których mowa w ust. 1 ( w zł/m<sup>2</sup>/miesiąc) są określone w planie finansowo - gospodarczym na dany rok. Zmiana stawki odpisu jest zatwierdzana przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Stawki odpisów, o których mowa w ust. 1, nie uwzględniają potrzeb finansowych, związanych z naprawami wewnątrz lokali wykraczających poza zakres napraw obciążający Spółdzielnię wg regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Stawki odpisów na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych mogą być przez Radę Nadzorczą Spółdzielni:
  - 1) ustalone jednolicie dla zasobów objętych rozliczeniem kosztów eksploatacji,
  - 2) różnicowane - w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych budynków, zespołów budynków, czy administracji osiedli.
5. Odpisy na fundusz remontowy z tytułu rozliczeń niedoróbek inwestycyjnych ustala się na podstawie protokołu, sporządzonego przez inspektora nadzoru, zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni

#### § 5

Środki funduszu na remonty przeznaczone są na:

1. Finansowanie kosztów remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych oraz lokali użytkowych,
2. Remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi,
3. Usuwanie wad technologicznych,
4. Zapłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za zalania mieszkań z tytułu wypłaconych kwot odszkodowań dla członków Spółdzielni przez firmy ubezpieczeniowe,
5. Spłatę kredytów bankowych zaciągniętych na remonty lub modernizację zasobów,
6. Finansowanie niedoróbek inwestycyjnych.
7. Inne uzasadnione remonty związane z utrzymaniem zasobów.

#### § 6

1. Z funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu, określonym w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.
2. Ze środków funduszu nie finansuje się remontów środków trwałych nie zaliczonych do zasobów mieszkaniowych (nakłady na remonty w/w środków trwałych obciążają bezpośrednio koszty danej działalności).

#### § 7

1. Brakujące środki na pokrycie kosztów remontów, ulepszeń (modernizacji) i konserwacji danej nieruchomości powinny być pokryte z odpisów następnego okresu (roku) danej nieruchomości (bilans otwarcia).
2. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu na remonty przechodzą na następny rok obrachunkowy.
3. Środki funduszu gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni.

#### § 8

1. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, możliwość przejściowego angażowania środków funduszu na pokrycie niedoborów dochodów Spółdzielni, w sferze eksploatacji zasobów z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji środków.
2. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego angażowania środków funduszu na remonty na zasilenie funduszu na spłatę kredytów i zobowiązań długoterminowych, z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji przyznanych środków.
3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu na remonty środkami funduszu zasobowego Spółdzielni, z jednoczesnym określeniem zasad i terminu refundacji pożyczonych środków (fundusz wolnych środków).
4. Dopuszcza się możliwość przesunięcia środków (w ramach danej nieruchomości) na inne zadania remontowe za zgodą zarządu.
5. W wypadku konieczności wykonania pilnych prac remontowych w poszczególnych nieruchomościach, przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków

finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z art. 4 ust. 4<sup>1</sup> usm na ten cel w danej nieruchomości, dopuszcza się przesunięcie wolnych środków funduszu remontowego Spółdzielni lub z innych nieruchomości z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji pożyczonych środków.

#### § 9

1. Rada Nadzorcza w drodze pisemnej uchwały tworzy remontowy fundusz celowy w sytuacji gdy środki pochodzące z odpisów na fundusz remontowy, o którym mowa w § 142, 143 Statutu, nie wystarczają na sfinansowanie celowych remontów lub modernizacji budynków należących do zasobów Spółdzielni.
2. Rodzaj i koszty celowych remontów lub modernizacji zatwierdza Rada Nadzorcza na podstawie propozycji i informacji dostarczonych przez Zarząd Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza określa, w drodze uchwały wysokość remontowego funduszu celowego, biorąc pod uwagę wysokość środków zgromadzonych zgodnie z 142, 143 Statutu, wydatków na te cele określone oraz zatwierdzonych kosztów celowych remontów i modernizacji.
4. Wysokość i terminy wpłat właścicieli lokali na remontowy fundusz celowy jest określana przez Radę Nadzorczą, zgodnie z treścią § 142 Statutu, przy czym:
  - 1) Jako wskaźnik udziału nieruchomości Rada przyjmuje wielkość powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i niemieskalnych, a wysokość wpłaty ustala się w PLN na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i niemieskalnych.
  - 2) Wysokość wpłaty na remontowy fundusz celowy przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali jest obliczana jako iloraz wartości w PLN funduszu remontowego celowego, ustalonej zgodnie z pkt. 3 oraz powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i niemieskalnych.
  - 3) Wpłaty na celowy fundusz remontowy mogą być dokonywane jednorazowo lub w ratach w terminach i wysokościach określonych przez Radę Nadzorczą na wskazany rachunek bankowy Spółdzielni.
5. Środki zgromadzone na remontowym funduszu celowym są wykorzystywane wyłącznie na zadania zatwierdzone przez Radę Nadzorczą zgodnie z pkt. 1, 2 Regulaminu.
6. Po zakończeniu remontów lub modernizacji ze środków finansowanych zgromadzonych na remontowym funduszu celowym Rada Nadzorcza weryfikuje, akceptuje lub odmawia akceptacji rozliczenia tych środków.
7. Niewykorzystane środki zgromadzone na remontowym funduszu celowym zasilają fundusz remontowy, o którym mowa w § 142, 143 Statutu.

#### § 10

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.11.2019r. uchwałą nr 33/2019 i obowiązuje z dniem jej podjęcia.
2. Traci moc Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Wałczu, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 07.03.2011 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko-Własnościowej

*Beata Biednarska*  
.....  
Szkolna 10, 76-100 Wałcz

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko-Własnościowej

*Wiktoria Krawczyńska*  
.....

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

RADA NADZORCZA  
Wałeckiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej w Wałczu