

Tekst jednolity „Regulaminu funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu”, zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2015 z dnia 14.04.2015 r.

Tekst jednolity uwzględnia zmiany wynikające z:

- uchwały Rady Nadzorczej nr 23/2017 z dnia 28.03.2017 r.,
- uchwały Rady Nadzorczej nr 10/2021 z dnia 06.07.2021 r.
- uchwały Rady Nadzorczej nr 10/2023 z dnia 24.10.2023 r.

REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRUDZIĄDZU

§ 1

Na podstawie § 93 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu, w związku z art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013, poz. 1222), Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu tworzy fundusz remontowy.

§ 2

1. Fundusz remontowy tworzony jest w celu zabezpieczenia środków na finansowanie robót budowlanych zasobów będących własnością Spółdzielni oraz zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4. Wysokość odpisów na fundusz remontowy ustala Zarząd Spółdzielni. Dopuszcza się możliwość różnicowania stawek odpisu na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości oraz rodzajów lokali w zależności od poniesionych faktycznie nakładów lub wydatków planowanych w przyszłości.
5. Stan środków funduszu remontowego przechodzi na kolejny rok.
6. Szczegółowe ustalenia w zakresie wykorzystania zgromadzonych środków dokonywane są w drodze uchwały podjętej przez Zarząd.

§ 3

1. Do robót finansowanych z funduszu remontowego zalicza się roboty budowlane obejmujące przebudowę, remont, montaż, rozbiórkę elementów:
 - części nieruchomości wspólnej, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu,
 - infrastruktury stanowiącej mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania,
 - lokali użytkowych, stanowiących własność Spółdzielni.
2. Środki funduszu remontowego w szczególności przeznacza się na:
 - finansowanie kosztów remontów zasobów będących własnością Spółdzielni oraz zarządzanych przez Spółdzielnię,
 - remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (drogi, ulice, place, przyłącza wodno-kanalizacyjne i deszczowe, oświetlenie terenu),
 - remonty placów zabaw i terenów rekreacyjno – sportowych,
 - finansowanie remontów lokali użytkowych,
 - wypłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla użytkowników lokali,
 - sfinansowanie kosztów zaciągniętych kredytów na remonty zasobów będących własnością Spółdzielni oraz zarządzanych przez Spółdzielnię, w szczególności: prowizji, odsetek od kredytów, pozostałych kosztów manipulacyjnych,
 - inne wydatki objęte planem remontów zatwierdzonym przez Zarząd w ramach ustalonego przez Radę Nadzorczą planu rocznego działalności Spółdzielni.

§ 4

1. W ramach tworzonego funduszu remontowego wydziela się:
 - fundusz remontowy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych,
 - fundusz remontowy dźwigów osobowych,
 - fundusz remontowy lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni, znajdujących się w budynkach mieszkalnych,
 - fundusz remontowy lokali użytkowych wolnostojących, stanowiących mienie Spółdzielni, nie podlegających amortyzacji,
 - fundusz remontowy lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu,
2. W ramach funduszu remontowego może być wyodrębniony fundusz remontowy celowy.

§ 5

1. W ramach funduszu remontowego budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych wyróżnia się:
 - fundusz remontowy na cele bieżące,
 - fundusz remontowy na cele termomodernizacyjne.
2. Ewidencja funduszu remontowego budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych prowadzona jest oddzielnie dla każdej nieruchomości, odrębnie dla funduszu remontowego na cele bieżące i na cele termomodernizacyjne.
3. Ze środków funduszu remontowego na cele bieżące pokrywane są koszty remontów infrastruktury stanowiącej mienie Spółdzielni przeznaczonej do wspólnego korzystania.
4. Ewidencja remontów infrastruktury stanowiącej mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania prowadzona jest w ramach administracji. Koszty remontów tego mienia obciążają fundusze poszczególnych nieruchomości w danej administracji proporcjonalnie do powierzchni użytkowych tych nieruchomości.

§ 6

1. Remonty dźwigów osobowych stanowią odrębną pozycję ewidencyjną funduszu remontowego.
2. Ewidencja funduszu remontowego dźwigów osobowych prowadzona jest oddzielnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w dźwig.

§ 7

1. Ewidencja funduszu remontowego lokali użytkowych, dla których dokonywane są w ciężar kosztów odpisy na fundusz remontowy, prowadzona jest oddzielnie dla danej nieruchomości.
2. Koszty remontów lokali stanowiących mienie Spółdzielni, a przeznaczonych na cele administracyjne, w tym także obiektów działalności społeczno-kulturalnej, finansowane są ze środków funduszu remontowego lokali użytkowych.

§ 8

Fundusz remontowy tworzony jest w szczególności z:

- odpisów od lokali mieszkalnych i użytkowych zaliczonych do zasobów będących własnością Spółdzielni oraz zarządzanych przez Spółdzielnię,
- dodatkowych celowych odpisów na zwiększenie środków funduszu dokonanych w ciężar kosztów działalności operacyjnej,
- kwot z tytułu kar umownych,
- odszkodowania zakładów ubezpieczeń za szkody powstałe w zasobach będących własnością Spółdzielni oraz zarządzanych przez Spółdzielnię,
- nadwyżki przychodów nad kosztami wykonawstwa własnego,
- wpływów ze sprzedaży zdemontowanych elementów podlegających wymianie,
- innych wpływów, m.in. podziału nadwyżki bilansowej zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 9

1. W ramach funduszu remontowego może być wyodrębniony tzw. **fundusz remontowy celowy**, który tworzony jest ze środków pochodzących z nadwyżki bilansowej przekazanej na ten cel uchwałą Walnego Zgromadzenia.
2. **Fundusz remontowy celowy** jest to część funduszu remontowego Spółdzielni przeznaczona na pomoc finansową nieruchomościom, które finansują roboty o charakterze remontowo – budowlanym, zwiększające bezpieczeństwo mieszkańców, działania związane z odnawialnymi źródłami energii, a wymagające znacznych nakładów finansowych, tj.:
 - a) doposażenie w instalacje centralnej ciepłej wody wraz z wymianą instalacji wodno – kanalizacyjnej,
 - b) wymianę dźwigów osobowych i osobowo-towarowych,
 - c) wyposażenie budynków wysokich w nawodnione instalacje przeciwpożarowe wraz z zaworami hydrantowymi 52, zgodnie z wymogami określonymi we właściwych przepisach,
 - d) remont budynków mieszkalnych przedwojennych,
 - e) remont balkonów i loggii,
 - f) montaż instalacji fotowoltaicznej.
3. Warunkiem skorzystania ze środków funduszu remontowego celowego dla robót, o których mowa w punkcie 2 a-e jest posiadanie przez nieruchomość wkładu własnego.
4. W przypadku robót, o których mowa w punkcie 2b finansowanych z funduszu remontowego dźwigów osobowych, dopuszcza się także możliwość zaangażowania środków funduszu remontowego budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych.
5. W przypadku robót, o których mowa w punkcie 2 f posiadających dofinansowanie ze źródeł zewnętrznych nie jest wymagane posiadanie przez nieruchomość wkładu własnego. W przypadku posiadania przez nieruchomość środków własnych spłata nakładów na montaż instalacji fotowoltaicznej dokonana zostaje jednorazowo lub w możliwie najkrótszym terminie z uwzględnieniem bieżących potrzeb remontowych nieruchomości.
6. Pomoc z funduszu remontowego celowego ma charakter zwrotny, bez odsetek i kosztów.
7. Zwrot pomocy z funduszu remontowego celowego następuje:
 - a) dla robót określonych w punkcie 2 a-e – począwszy od kolejnego roku po ich odbiorze,
 - b) dla robót określonych w punkcie 2 f – począwszy od kolejnego miesiąca po ich odbiorze.
8. Okres zwrotu wynosi maksymalnie:
 - a) 5 lat dla robót określonych w punkcie 2 a i c,
 - b) 10 lat dla robót określonych w punkcie 2 b, d i e,
 - c) 10 lat dla robót określonych w punkcie 2 f, przy czym spłacie podlega różnica pomiędzy pełną wartością robót a przyznanym dofinansowaniem zewnętrznym.
9. Decyzję w sprawie przyznania pomocy z funduszu remontowego celowego i okresu zwrotu dla danej nieruchomości podejmuje Zarząd na wniosek właściwej administracji.
10. Nakłady, o których mowa w § 9 ust. 2, obciążają w chwili ich poniesienia w pełnej wysokości subkonto funduszu remontowego celowego danej nieruchomości. Sposób finansowania oraz przewidywany okres spłaty zobowiązania danej nieruchomości wobec funduszu remontowego celowego Spółdzielni określa uchwała Zarządu.

§ 10

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy powinna uwzględniać w szczególności: wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów oraz stan dotychczas zgromadzonych środków funduszu poszczególnych nieruchomości.
2. Prace remontowe w danej nieruchomości dokonywane są w ramach posiadanych przez nieruchomość środków funduszu remontowego.
3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość angażowania środków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości na potrzeby remontowe innych nieruchomości.

§ 11

1. Nakłady remontowe poniesione w lokalach użytkowych podlegających amortyzacji obciążają bezpośrednio koszty operacyjne danej nieruchomości.

2. Nakłady na remonty infrastruktury teletechnicznej związanej ze świadczeniem usług telekomunikacyjnych stanowiącej własność Spółdzielni obciążają bezpośrednio koszty operacyjne.

§ 12

1. Kierownicy poszczególnych administracji opracowują plan wykorzystania funduszu remontowego na cele bieżące na dany rok z uwzględnieniem zakresu finansowo – rzeczowego w podziale na nieruchomości, który jest następnie zatwierdzany przez Zarząd Spółdzielni. W szczególnych wypadkach, w przypadku konieczności wykonania robót nie przewidzianych w planie decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.
2. Plany remontów lokali użytkowych opracowuje Zarząd Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni upoważniony jest do dysponowania środkami funduszu w ramach ustalonego przez Radę Nadzorczą planu rocznego działalności spółdzielni.

§ 13

Traci moc „Regulamin funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu” uchwalony przez Radę Nadzorczą SM w dniu 31.03.2009 r.

§ 14

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 14.04.2015 r.