

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

METALCHEM w Toruniu

REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO

Uchwała nr ...⁴.../2020 Rady Nadzorczej

z dnia 18 marca 2020 roku

Toruń, 18 marzec 2020 roku

leg,
T - 1 -

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Obowiązek tworzenia funduszu remontowego wynika z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zwana dalej w skrócie „usm”).
 2. Celem tworzenia funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów remontów i modernizacji, do których zobowiązana jest spółdzielnia, w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
 3. Remontem jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym (art. 3 pkt. 8 –Prawo budowlane).
 4. Fundusz remontowy obejmuje w szczególności:
 - Zasoby mieszkaniowe takie jak: budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury, które zostały sfinansowane funduszami:
 - 1) udziałowym,
 - 2) zasobowym,
 - 3) zasobów mieszkaniowych,
 - 4) wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
 - Części wspólne nieruchomości stanowiące grunty oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu.
- Stanowią je: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna klatek schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne sieci i urządzenia usytuowane w obrębie nieruchomości.
- Mienie spółdzielni do którego zalicza się w szczególności, zgodnie z art. 40 usm:
 - 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego,

- 3) nieruchomości niezabudowane; drogi, place, parkingi.

§ 2. Zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się z:
 - 1) odpisów na fundusz remontowy,
 - 2) kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w nieruchomościach, których koszt likwidacji stanowi wykorzystanie środków funduszu remontowego danej nieruchomości,
 - 3) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych poszczególnych nieruchomości,
 - 4) pożytków i innych dochodów z własnej działalności, na podstawie uchwały walnego zgromadzenia o podziale wyniku finansowego spółdzielni.

§ 3. Wykorzystanie środków funduszu remontowego

Wykorzystanie funduszu remontowego nieruchomości odbywa się w oparciu o planowane remonty ujęte w rocznym planie gospodarczo-finansowym spółdzielni. Zawarte w planie koszty remontów stanowią podstawę do określenia wysokości odpisu na fundusz remontowy nieruchomości.

Fundusz remontowy nieruchomości przeznacza się w szczególności na remont lub modernizację:

- 1) dachów;
- 2) elewacji;
- 3) balkonów – w zakresie odnoszącym się do części wspólnej budynku, która nie stanowi pomieszczenia pomocniczego służącego wyłącznie zaspokajaniu potrzeb osób zamieszkałych w danym lokalu;
- 4) sieci c.o., c.w., gaz. i wod. – kan.;
- 5) kominów wentylacyjnych;
- 6) malowanie klatek schodowych;
- 7) wymiana stolarki w częściach wspólnych;

Olga
T

- 8) dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych;

§ 4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy

Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości Spółdzielni dotyczy:

- 1) członków spółdzielni,
- 2) właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni,

§ 5. Ewidencja funduszu remontowego

1. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl art. 6 ust. 1 ustawy o rachunkowości - według zasady memoriału.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o roczny rzeczowy plan remontu poszczególnych nieruchomości.
3. Uznanie funduszu remontowego odbywa się na podstawie polecenia księgowania.
4. Obciążenie funduszu remontowego odbywa się na podstawie faktur wykonawców prac remontowych dla nieruchomości, której remont dotyczy.
5. Naliczenie opłaty na fundusz remontowy, który jest odrębnym składnikiem kosztów eksploatacji, ewidencjonuje się jako „przychody na pokrycie odpisu na fundusz remontowy”, odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 6. Postanowienia końcowe

1. Remonty lokali użytkowych niefinansowanych wkładami budowlanymi oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowane są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji tych nieruchomości.
2. Odpis na fundusz remontowy nieruchomości może być korygowany w ciągu roku jeżeli zaistnieje konieczność wykonania remontu nieujętego w rocznym planie gospodarczym.
3. Środki kumulowane na fundusz remontowy nie podlegają rozliczeniu na zasadzie art. 6 ust. 1 usm.

