

REGULAMIN
FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W TCZEWIE

§1

Stosownie do przepisu art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 845 z późniejszymi zmianami) Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

§2

Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy:

- a) członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
- b) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
- c) użytkowników lokali mieszkalnych oddanych w najem oraz lokali użytkowych znajdujących się w nieruchomościach mieszkaniowych.

§3

Fundusz remontowy zasobów Spółdzielni składa się z:

- a) funduszu remontowego podstawowego nieruchomości,
- b) funduszu remontowego scentralizowanego Administracji Osiedla,
- c) funduszu remontowego rezerwowego Spółdzielni,
- d) funduszu remontowego majątku wspólnego,
- e) funduszu remontowego celowego.

§4

1. Wysokość odpisów na fundusz remontowy naliczany od powierzchni lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży będących własnością lub w użytkowaniu członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może ustalić w drodze podjętej uchwały zróżnicowanie stawek odpisu na fundusz remontowy na poszczególnych budynkach lub nieruchomościach, zależnie od wielkości poniesionych lub przewidywanych do poniesienia nakładów.
3. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może uchwalić dodatkowe stawki odpisów na fundusz remontowy na sfinansowanie przyszłych remontów urządzeń szczególnych, będących na wyposażeniu niektórych budynków (np. urządzeń dźwigowych).
4. Fundusz remontowy zatwierdza Rada Nadzorcza równocześnie z uchwaleniem planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni.

5. Wpłaty na fundusz remontowy wnoszone są w terminie określonym w § 125. pkt. 1 Statutu Spółdzielni.
6. Stawki odpisów na fundusz remontowy winny uwzględniać:
 - a) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów,
 - b) stan środków funduszu,
 - c) pokrycie finansowe wcześniej wykonanych remontów.
7. Odpisy na fundusz remontowy lokali użytkowych znajdujących się w nieruchomościach mieszkalnych stanowią koszt własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
8. Środki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pozostają w dyspozycji Zarządu Spółdzielni, który przeznaczają je na remonty wykonywane przez konserwatorów bądź obcych wykonawców zgodnie z rocznym planem finansowo-gospodarczym uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
9. Za realizację rocznego planu remontów uchwalonego przez Radę Nadzorczą odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni, który przedstawia Radzie Nadzorczej sprawozdanie z wykonania planu remontów za rok ubiegły.

§ 5

FUNDUSZ REMONTOWY PODSTAWOWY NIERUCHOMOŚCI

1. Fundusz remontowy podstawowy nieruchomości tworzy się z:
 - a) wpłat na fundusz remontowy wnoszony przez osoby wymienione w § 2,
 - b) kredytów bankowych i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych
 - c) odzyskanych odszkodowań od wykonawców, urzędów oraz firm ubezpieczeniowych i innych osób,
 - d) z podziału zysku ustalonego z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni uchwalonego przez Walne Zgromadzenie,
 - e) pozostałych wpłat.
2. Środki funduszu remontowego podstawowego gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni, a wpływy i wydatki środków rozliczane są na poszczególne nieruchomości.
3. Członkowie Spółdzielni, o których mowa w postanowieniu § 2 niniejszego Regulaminu mogą zgłosić wniosek o wnoszeniu zwiększonych dodatkowych wpłat na podstawowy fundusz remontowy i określić wysokość dodatkowej wpłaty na ten fundusz. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Środki funduszu remontowego podstawowego danej nieruchomości wykorzystywane są:
 - a) na naprawy bieżące, usuwanie awarii i remonty danej nieruchomości wraz z instalacjami i urządzeniami stanowiącymi wyposażenie budynku oraz infrastrukturą techniczną służącą bieżącej eksploatacji danej nieruchomości
 - b) na naprawy i remonty zgodnie z zapisami „Regulaminu obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczania Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale mieszkalne i użytkowe.”

- c) na naprawy i remonty wynikające z przeprowadzonych przeglądów technicznych
 - d) na usługi obce oraz przeglądy instalacji elektrycznej, odgromowej, instalacji służących ochronie środowiska, instalacji przeciwpożarowych i instalacji gazowej związane z wypełnieniem obowiązków wynikających z Ustawy Prawo Budowlane oraz innych ustaw i przepisów towarzyszących aktualnie obowiązujących, bądź wynikających z konieczności ich wykonania w celu prawidłowej eksploatacji budynku
 - e) usuwanie i zabezpieczanie awarii w ramach pogotowia lokatorskiego
 - f) remonty zgodnie z planem remontowym robót zatwierdzonym przez Zarząd SM, bądź na wniosek większości mieszkańców
 - g) na pokrycie kosztów służb konserwacyjnych Spółdzielni.
5. Środki funduszu remontowego podstawowego przeznaczone tylko na pokrywanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych lub spłatę kredytów zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych oraz na usuwanie wad, które ujawniły się po upływie okresu rękojmi.
 6. Decyzję w sprawie wydatkowania środków funduszu podstawowego w zakresie sfinansowania remontów bieżących podejmuje Zarząd w porozumieniu z Kierownikami Administracji w ramach zatwierdzonych planów remontowych, na podstawie przeglądów okresowych, w ramach bieżącego utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym lub na wniosek mieszkańców.
 7. W uzasadnionych przypadkach fundusz remontowy podstawowy może być skredytowany z funduszu remontowego rezerwowego. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
 8. Rozliczenie funduszu remontowego podstawowego za dany rok sporządzane jest odrębnie dla każdej nieruchomości i obejmuje:
 - a) kwotę odpisów i pozostałych wpłat na fundusz remontowy podstawowy, naliczanych w ramach opłat za używanie lokali w danej nieruchomości,
 - b) kwotę nakładów poniesionych przez Spółdzielnię na remonty danej nieruchomości.
 9. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu remontowego podstawowego przechodzą na rok następny.
 10. Informację z wykorzystania funduszu remontowego podstawowego składają kierownicy Administracji na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 6

FUNDUSZ REMONTOWY SCENTRALIZOWANY

1. Fundusz remontowy scentralizowany tworzy się z odpisów od lokali mieszkalnych znajdujących się w danej Administracji Osiedla.

Wysokość odpisu na fundusz remontowy scentralizowany ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. Fundusz remontowy scentralizowany przeznaczony jest na realizację remontów i bieżące utrzymanie majątku wspólnego Spółdzielni oraz utrzymanie terenów zewnętrznych (place zabaw, chodniki, tereny zielone, itp.) w ramach danej Administracji Osiedla.
3. Decyzję w sprawie wydatkowania środków z funduszu remontowego scentralizowanego podejmuje Zarząd na wniosek Kierownika Administracji lub mieszkańców.

§7

FUNDUSZ REMONTOWY REZERWOWY

1. Fundusz remontowy rezerwowany tworzy się z podziału zysku uzyskanego z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, uchwalonego przez Walne Zgromadzenie.
2. Fundusz remontowy rezerwowany przeznaczony jest na skredytowanie remontów w nieruchomościach.
3. Decyzję o wydatkowaniu środków z funduszu remontowego rezerwowego podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Kierownika Administracji lub mieszkańców nieruchomości.

§8

FUNDUSZ REMONTOWY MAJĄTKU WSPÓLNEGO

1. Fundusz remontowy majątku wspólnego tworzy się z:
 - a) podziału zysku uzyskanego z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, uchwalonego przez Walne Zgromadzenie,
 - b) innych wpływów m. in. z odszkodowań.
2. Fundusz remontowy majątku wspólnego przeznaczony jest na:
 - a) remonty mieszkań i innych lokali stanowiących własność Spółdzielni przeznaczonych na wynajem,
 - b) remonty terenów i infrastruktury drogowej znajdującej się poza granicami nieruchomości budynkowych,
 - c) remonty i usuwanie awarii sieci wodociągowej tzw. II strefy,
 - d) remonty i usuwanie awarii sieci zewnętrznych znajdujących się poza granicami nieruchomości budynkowych,
 - e) inne remonty majątku wspólnego.
3. Decyzję o wydatkowaniu środków z funduszu remontowego majątku wspólnego podejmuje Zarząd Spółdzielni w miarę potrzeb lub na wniosek Rady Osiedla lub Kierownika Administracji.

§9

FUNDUSZ REMONTOWY CELOWY

1. Fundusz remontowy celowy tworzy się na wniosek mieszkańców, Rady Osiedla lub Kierownika danej Administracji.
2. Fundusz remontowy celowy tworzy się z:
 - a) wpłat na fundusz celowy wnoszony przez osoby wymienione w § 2,
 - b) kredytów bankowych zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych,
 - c) pożyczek wewnętrznych z funduszu remontowego rezerwowego Spółdzielni.
3. Środki funduszu remontowego celowego w nieruchomości wykorzystywane są wyłącznie na określony cel remontowy lub spłatę kredytu zaciągniętego na dany cel remontowy.

4. Decyzję w sprawie skredytowania remontu celowego z funduszu rezerwowego podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Rozliczenie funduszu remontowego celowego za dany rok sporządzane jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
6. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu remontowego celowego przechodzą na rok następny.
7. Fundusz remontowy celowy zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

§10

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie Uchwałą nr 02/2019 w dniu 22.01.2019 r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Tekst ujednolicony opracowany na podstawie uchwał nr 02/2019, 13/2020, 8/2026 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.