

**REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA
FUNDUSZAMI REMONTOWYMI**

W

Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „MERKURY”

§ 1

1. Podstawą tworzenia Funduszu Remontowego w SBM Merkury jest statut spółdzielni.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, poprzez uiszczanie wpłat na fundusz remontowy w kalkulowany w stawce opłaty eksploatacyjnych.
4. Fundusz remontowy przeznacza się zarówno na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym, jak również na planowane przyszłe kapitalne remonty i wymianę elementów i urządzeń na nowe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5. Zasób mieszkaniowy stanowią: budynki, lokale, części wspólne nieruchomości wraz z wyposażeniem technicznym oraz urządzenia infrastruktury, na których znajdują się te budynki.
6. Nieruchomość stanowi: grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem (budynkami) trwale z gruntem związanym, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej.
7. Zakres remontów zaliczanych do obowiązków Spółdzielni jest zawarty w Regulaminie użytkowania lokali i części wspólnych nieruchomości w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię Budowlano – Mieszkaniową „Merkury”

§ 2

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - a) Centralny Fundusz Remontowy,
 - b) Osiedlowe Fundusze Remontowe.

§ 3

1. Centralny Fundusz Remontowy tworzy się z poniższych pozycji, które nie wynikają z działalności na osiedlach:
 - a) kwot określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (wyniku netto),
 - b) z pożyczek i kredytów oraz środków i dotacji pozyskanych na działalność remontową,
 - c) środków finansowych pozostawionych przez wykonawców robót remontowych na koncie Spółdzielni tytułem zabezpieczenia dobrej jakości wykonywanych robót,
 - d) kar umownych i odszkodowań za wady i usterki oraz kar za zwłokę w usuwaniu wad od wykonawców robót,

- e) kwot stanowiących różnicę pomiędzy odszkodowaniami od ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni a kosztami usunięcia przedmiotowych szkód,
- f) innych wpływów ze źródeł określonych decyzją Rady Nadzorczej spółdzielni bądź odrębnymi przepisami.

2. Osiedlowe Fundusze Remontowe tworzy się z:

- a) odpisów z wnoszonych opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu - użytkowych, garaży, miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach i na parkingach naziemnych
- b) kwot określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (wyniku netto),
- c) z pożyczek i kredytów oraz środków i dotacji pozyskanych na działalność remontową,
- d) z dofinansowania zwrotnego ze środków Centralnego Funduszu Remontowego
- e) środków finansowych pozostawionych przez wykonawców robót remontowych na koncie Spółdzielni tytułem zabezpieczenia dobrej jakości wykonywanych robót,
- f) kar umownych i odszkodowań za wady i usterki oraz kar za zwłokę w usuwaniu wad od wykonawców robót,
- g) kwot stanowiących różnicę pomiędzy odszkodowaniami od ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni a kosztami usunięcia przedmiotowych szkód
- h) innych wpływów ze źródeł określonych decyzją Rady Nadzorczej spółdzielni bądź odrębnymi przepisami.

§ 4

1. Centralny Fundusz Remontowy przeznaczają się na:

- a) finansowanie kosztów robót remontowych biura spółdzielni,
- b) spłatę kredytów i odsetek od kredytów zaciągniętych na pokrycie kosztów robót remontowych,
- c) wypłatę odszkodowań regresowych na rzecz ubezpieczycieli,
- d) pokrycie kosztów związanych z usuwaniem wad i usterek w zasobach Spółdzielni,
- e) zwrotne dofinansowanie remontów osiedli, innych wydatków związanych z wydarzeniami losowymi i nieprzewidzianymi, awariami na podstawie uchwały Rady Nadzorczej. Uchwała Rady Nadzorczej określa termin zwrotu, (nie dłuższy niż 3 lata), kwotę dofinansowania oraz jej szczegółowe przeznaczenie.
- f) zasilenie Osiedlowych funduszy remontowych, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia określającą cel i wysokość środków.

2. Osiedlowe Fundusze Remontowe przeznaczają się na:

- a) finansowanie kosztów remontów, wymiany elementów i urządzeń na nowe w zasobach mieszkaniowych poszczególnych osiedli,
- b) spłatę kredytów i odsetek od kredytów zaciągniętych na finansowanie robót remontowych w poszczególnych osiedlach,
- c) spłatę dofinansowania przyznanego z funduszu centralnego Spółdzielni,
- d) wypłatę odszkodowań regresowych na rzecz ubezpieczycieli,
- e) inne wydatki związane z wydarzeniami losowymi lub nieprzewidzianymi awariami w poszczególnych osiedlach.

§ 5

1. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej odrębnie dla każdego osiedla. Wysokość odpisu ustala się w przeliczeniu na m2 poszczególnych lokali, a dla miejsc postojowych w przeliczeniu na stanowisko.
2. Wysokość odpisów na fundusz remontowy – naliczana w ramach opłat za użytkowanie lokali – powinna uwzględniać:
 - a) koszty remontów przewidzianych w uzgodnionym planie na rok bieżący,
 - b) koszty remontów przewidzianych do wykonania,
 - c) stan środków funduszu remontowego na dzień 31 grudnia poprzedniego roku,
 - d) zakres remontów zrealizowanych w latach poprzednich.
3. Wysokości odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości. Wysokości odpisów uwzględniają stan techniczny, konstrukcję budynków, okres eksploatacji budynków, rodzaj zabudowy, wyposażenia i aktualną wartość odtworzeniową tzw. części miękkich (instalacje, windy, tynki zewnętrzne itp.) a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów.
4. W przypadku wystąpienia konieczności dofinansowania remontów osiedli z Centralnego funduszu remontowego, w wysokości odpisów uwzględnia się zwrot kwoty dofinansowania na warunkach określonych w uchwale Rady Nadzorczej.
5. W wysokości odpisów na fundusz remontowy uwzględnia się pokrycie wydatków z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej zgodnie ze postanowieniami Statutu §3 ust. 8, w wysokości określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 6

1. Gospodarkę funduszami remontowymi prowadzi Zarząd Spółdzielni.
2. Fundusze mają charakter ciągły, środki funduszy remontowych nie wykorzystane w danym roku przechodzą na rok następny.
3. W uzasadnionych przypadkach wolne środki funduszy remontowych mogą być przeznaczone na przejściowe finansowanie nabycia, wytworzenia nowych środków trwałych służących realizacji zadań statutowych Spółdzielni.
4. Wolne środki funduszy remontowych są oprocentowane.
5. Ewidencja stanu funduszy remontowych poszczególnych osiedli oraz funduszu centralnego jest prowadzona na wydzielonych analitycznie kontach księgowych.

§ 7

1. Osiedlowe fundusze remontowe mogą być zasilane kredytami bankowymi jeżeli rachunek ekonomiczny uzasadnia konieczność pozyskania środków kredytowych. Uchwałą w przedmiotowej sprawie, na wniosek Zarządu wraz z opinią Rady Osiedla podejmuje każdorazowo Rada Nadzorcza.



2. Kredyty bankowe, o których mowa w ust.1 wraz z odsetkami, prowizjami i innymi opłatami wynikającymi z umowy kredytowej są spłacane z Osiedlowych Funduszy Remontowych.

§ 8

1. Przygotowanie rocznego planu remontów:

- a) projekty rocznych planów remontów sporządza Dział Eksploatacji, uwzględniając wyniki przeglądów technicznych budynku.
- b) projekty rocznych planów remontów podlegają konsultacji z Radami Osiedli,
- c) Rada Nadzorcza uchwała roczny plan remontów w ujęciu rzeczowo-finansowym na poszczególne osiedla,
- d) na podstawie uchwalonego rocznego planu remontów Dział Eksploatacji wraz z Działem Księgowości w ramach projektów opłat eksploatacyjnych opracowuje propozycję wysokości stawki odpisów na fundusz remontowy zapewniającej finansowanie prac remontowych, z zastrzeżeniem określenia rezerw do 15% na nieprzewidziane wydatki i inflacyjne zmiany cen.
- e) projekt opłat eksploatacyjnych podlegają konsultacji z Radami Osiedli,
- f) Rada Nadzorcza uchwała wysokość opłat eksploatacyjnych za użytkowanie lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

2. Konsultacje z Radami Osiedli w zakresie ust. 1 pkt. b,c,e,f, przeprowadzane są w trybie określonym postanowieniami Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali w SBM „Merkury”.

3. Korektę planu remontów, sporządza się w przypadku wystąpienia:

- a) awarii urządzeń technicznych,
- b) nie możliwych do określenia robót remontowych związanych z warunkami pogodowymi oraz innymi nieprzewidzianymi wypadkami losowymi,
- c) przedstawionych wniosków Rad Osiedli,
- d) przedstawionych wniosków na Walnym Zgromadzeniu.

4. Do korekty planu remontów mają zastosowania przepisy dotyczące trybu uzgadniania planu remontów, z zastrzeżeniem robót wynikających z awarii lub przypadków losowych, które muszą być wykonane w trybie natychmiastowym.

5. Przygotowanie wieloletnich planów remontowych

W przypadku gdy wyniki z przeglądów technicznych budynków wskazują na możliwość rozłożenia w czasie przeprowadzenia robót remontowych sporządza się wieloletni plan remontów.

§ 9

1. Realizacja planów remontów:

- a) plany remontów realizowane są i rozliczane wg poszczególnych osiedli w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

  4

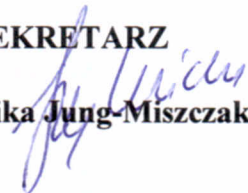
- b) z realizacji planów remontowych sporządza się sprawozdanie rzeczowo- finansowe za okresy półroczne tj. po pierwszym półroczu i po zakończeniu roku kalendarzowego i przedstawia Komisji ds. Inwestycji i Eksploatacji Rady Nadzorczej,
- c) sprawozdania z wykonania rocznego planu remontowego przedstawia się mieszkańcom poprzez wywieszenie na tablicach w budynkach w pierwszym kwartale następnego roku.

§ 10

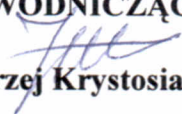
1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc obowiązującą "Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi w SBM „Merkury” uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 57/2006 z dnia 20.11.2006r. oraz uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 29/2011 z dnia 19.09.2011r.

RADA NADZORCZA

SEKRETARZ


Monika Jung-Miszcza

PRZEWODNICZĄCY


Andrzej Krystosiak

UCHWAŁA Nr 4/2021
Rady Nadzorczej SBM „Merkury”
z dnia 26.04.2021 r.

w sprawie: zmiany Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi w SBM „Merkury”.

Działając na podstawie § 54 ust.3 Statutu SBM „Merkury” Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza postanawia, że § 1 pkt. 4 Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi w SBM „Merkury” otrzymuje brzmienie:

„4. Fundusz remontowy przeznacza się zarówno na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym, jak również na planowane przyszłe kapitalne remonty i wymianę elementów i urządzeń, w tym wynikające z przepisów UDT m.in. okresowe wymiany oleju w dźwigach osobowych, legalizacja liczników itp. oraz innych wynikających z przepisów prawa i zaleceń stosownych organów.”

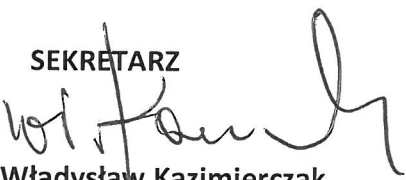
2. Pozostałe postanowienia regulaminu pozostają bez zmian.

§ 2

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADA NADZORCZA

SEKRETARZ

Władysław Kazimierzak

PRZEWODNICZĄCY

Urszula Kuźmicz