

REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ KOMUNALNIK W TORUNIU

Tekst jednolity
Toruń, wrzesień 2021 r.

§ 1

1. Podstawę prawną tworzenia funduszu remontowego stanowią:
- 1/ prawo spółdzielcze – ustawa z dnia 16 września 1982 r. /tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 648 z późniejszymi zmianami/
 - 2/ statut Spółdzielni - § 37 pkt 1,
 - 3/ ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. /tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1208. z późniejszymi zmianami.
2. Z niniejszym regulaminem są związane następujące akty prawne :
- 1/ ustawa – prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. /tekst jednolity Dz. U. Z 2020 r. poz. 1333, 2127, 2320, z 2021 r. poz. 11, 234, 282, 784.
 - 2/ rozporządzenie ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U. 75 poz. 690 z 2002r. z późniejszymi zmianami/
 - 3) ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11, 1243 z późniejszymi zmianami/.

§ 2

Postanowienia ogólne:

- 1/ remont to wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego.
- 2/ modernizacja to dobudowa, przebudowa lub wymiana elementów lub urządzeń na nowoczesne podnoszące walory użytkowe i wartość środka trwałego.
- 3/ konserwacja to utrzymywanie obiektów i urządzeń w gotowości do funkcjonowania i zapewnienia warunków użytkowania określonych przepisami technicznymi, usuwanie drobnych uszkodzeń oraz dokonywanie przeglądów okresowych.
- 4/ szczegółowy opis w/w robót ujętych w p. 1,2,3 określa PN – 82/N 04001.

§ 3

Regulamin funduszu remontowego obejmuje zasady tworzenia i wydawania środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych i garaży Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” w Toruniu.

§ 4

Fundusz remontowy, o którym mowa w § 3 tworzy się :

- 1/ z odpisów ujętych w miesięcznych opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych , użytkowych i garaży zatwierdzonych uchwałą Rady Nadzorczej obciążających koszty gospodarki tymi lokalami,
- 2/ z kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze,
- 3/ z kar za zwłokę w usuwaniu wad,
- 4/ z odszkodowań jednostek ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, oraz innych odszkodowań,
- 5/ z kwot uzyskanych za zużycie urządzeń sanitarnych i innych kwot pobieranych od zwalniających lokale,
- 6/ z wpłat członków na dofinansowanie funduszu remontowego oraz z nadwyżek lokali użytkowych wynikających z odrębnych uchwał i decyzji Rady Nadzorczej,
- 7/ z wpłat członków Spółdzielni różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części (zgodnie z art.12 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych).
- 8/ z innych źródeł na podstawie uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

§ 5

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:

- 1/ finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych , garaży,
- 2/ remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi ,
- 3/ remonty terenów zielonych i placów zabaw,
- 4/ przygotowanie i odnawianie zwolnionych zasobów, uzyskanych do zasiedlenia,
- 5/ wypłaty dla jednostek ubezpieczeniowych z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla mieszkańców Spółdzielni,
- 6/ spłatę prowizji i odsetek od kredytów bankowych zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 7/ finansowanie zakupu środków trwałych podlegających wymianie, zaliczanych do zasobów mieszkaniowych /z wyłączeniem budynków i budowli/,
- 8/ docieplenia budynków mieszkalnych i użytkowych,
- 9/ usuwanie wad technologicznych i uszkodzeń wynikających z eksploatacji.

§ 6

Fundusz Remontowy nie obejmuje napraw i remontów, które obciążają mieszkańców zgodnie z Regulaminem w sprawie obowiązków Spółdzielni, członków i najemców oraz właścicieli lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń S. M. „Komunalnik” w Toruniu z „użytkownikami” zwalniającymi lokale, uchwalonym dn.29.09.2021 roku.

§ 7

Niewykorzystane lub przekroczone w ciągu roku środki funduszu na remonty przechodzą na rok następny.

§ 8

- 1/ w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość przejściowego angażowania środków funduszu na bieżącą działalność Spółdzielni, z zachowaniem obowiązku zwrotu wykorzystanych kwot,
- 2/ w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu na remonty, środkami funduszu zasobowego Spółdzielni, przy obowiązku dokonania refundacji.

§ 9

1. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego z uwzględnieniem wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego w każdej nieruchomości.

§ 10

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy naliczanych w ramach opłat za użytkowanie lokali powinna uwzględniać:
 - 1) faktyczne potrzeby w zakresie remontów i modernizacji zasobów w danym roku,
 - 2) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, z wyjątkiem budynków i budowli,
 - 3) stan środków funduszu na remonty na początku roku.
2. Roczne stawki odpisów, o których mowa w ust. 1, są określane w planie finansowo-ekonomicznym za dany rok. Zmiana stawki odpisu w ciągu roku jest zatwierdzana drogą Uchwały Rady Nadzorczej
3. Stawki odpisów na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych, użytkowych poszczególnych budynków ustala Rada Nadzorcza.

§ 11

Niniejszy Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej uchwałą nr w dniu 27.03.2006 roku. Regulamin obowiązuje od dnia 18.04.2005 roku.

§ 12

Traci moc „Regulamin Funduszu Remontowego” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr 5/05 w dniu 18.04.2005.

§ 13

Tekst jednolity został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2021 z dnia 29.09.2021

Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. „KOMUNALNIK”
Aleksandra Jabłońska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
S.M. „KOMUNALNIK”
Sławomir Wiśniewski

RADCA PRAWNY
mgr Marek Kozłowski
TT - 833