

SPÓŁDZIELNIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO  
NATOLIN  
W  
WARSZAWIE  
UL.LANCIEGO 19 lok. 140

## **REGULAMIN**

**TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO  
W SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO  
NATOLIN  
W  
WARSZAWIE**

WARSZAWA 2017

**Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego  
w Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego NATOLIN  
w Warszawie  
ul. Lanciego 19 lok. 140**

**Podstawa Prawna**

Na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., Nr 0, poz. 1222, ze zm.) i Statutu Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego Natolin uchwała się Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego Natolin w Warszawie ul. Lanciego 19 lok. 140.

**§ 1**

**Postanowienia ogólne**

Regulamin określa zasady tworzenia i wydatkowania środków na remonty zasobów mieszkaniowych oraz lokali użytkowych.

**§ 2**

**Definicje pojęć**

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

1. Remontie - należy rozumieć przez to wykonanie robót budowlanych i instalacyjnych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji.
2. Zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć zasób stanowiący mienie Spółdzielni lub zarządzany przez Spółdzielnię na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Użytkownikowi lokalu - należy przez to rozumieć członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, osobę, której przysługuje odrębna własność, właściciela lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni.

**§ 3**

**Ewidencja funduszu remontowego**

1. Zgodnie z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy:
  - a) Członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,
  - b) Osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali lub prawo odrębnej własności.
2. Osoby wymienione w ust. 1 wnoszą miesięczne wpłaty na fundusz remontowy w wysokości określonej w rocznym planie finansowo-gospodarczym uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Odpisy na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni oddanych w najem są uwzględniane w czynszu i odprowadzane w wysokości, o której mowa w ust. 2.

## §4

### Zasady tworzenia funduszu remontowego

Fundusz remontowy tworzy się z:

1. Wpłat na fundusz remontowy wnoszonych przez osoby wymienione w § 3 ust. 1,
2. Kredytów bankowych i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych,
3. Innych wpływów, określonych odrębnymi przepisami (dobrowolnych wpłat, dotacji itp.)
4. Odzyskanych odszkodowań od instytucji ubezpieczeniowych z tytułu szkód losowych w zasobach mieszkaniowych,
5. Oprocentowania rachunków bankowych i lokat terminowych,
6. Spółdzielnia może tworzyć również fundusze remontowe celowe (np. fundusz termomodernizacyjny).
7. Przeznaczenia wolnych funduszy obrotowych zasobowych.

## §5

### Tworzenie odpisów i planów wydatków z funduszu remontowego

1. Wysokość odpisów na fundusz remontowy od powierzchni mieszkalnych, użytkowych oraz garaży będących własnością lub w użytkowaniu członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. 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).
3. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może ustalić w drodze podjętej uchwały zróżnicowanie stawek odpisu na fundusz remontowy na poszczególnych nieruchomościach.
4. Fundusz remontowy zatwierdza Rada Nadzorcza równocześnie z uchwaleniem planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni.
5. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu w drodze podjętej uchwały może zatwierdzić w ciągu roku korektę planu finansowo-gospodarczego dotyczącego funduszu remontowego.
6. Stawki odpisów przeznaczonych na remonty naliczone w ramach opłat za użytkowanie mieszkań i lokali użytkowych, garaży, stanowiących koszt gospodarki zasobami, winny uwzględniać:
  - a) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów,
  - b) stan środków funduszu,
  - c) pokrycie finansowe remontów wcześniej wykonanych.

## §6

### Dysponowanie środkami funduszu remontowego

1. Środki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych pozostają w dyspozycji Zarządu Spółdzielni, który przeznacza je na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z planem finansowo-gospodarczym uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Środki funduszu gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni, a wpływy i wydatki środków funduszu na remonty ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości.
3. Za realizację rocznego planu remontów uchwalonego przez Radę Nadzorczą odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni, który przedstawia Radzie Nadzorczej sprawozdanie z wykonania planu remontowego za rok ubiegły.

## §7

### Wykorzystanie funduszu remontowego

1. Fundusz remontowy podstawowy tworzy się z wpłat na fundusz remontowy wnoszonych przez osoby i w wysokości, o których mowa w § 3 ust. 1, 2 i 3 oraz § 4 ust. 1 i 2 niniejszego Regulaminu.
2. Środki funduszu podstawowego wykorzystywane są na remont danej nieruchomości (budynków, lokali) lub urządzeń technicznych w danej nieruchomości (instalacji, dźwigów).
3. Środki funduszu remontowego podstawowego wykorzystywane są przede wszystkim na remonty wynikające z przepisów prawa budowlanego, przeprowadzonych przeglądów technicznych oraz zgodnie z wolą mieszkańców poszczególnych nieruchomości wyrażonych na Walnym Zgromadzeniu Członków lub przez indywidualne zebranie podpisów wśród mieszkańców danej nieruchomości.
4. Członkowie Spółdzielni, o których mowa w postanowieniu §3 ust. 1 niniejszego Regulaminu mogą zgłosić wniosek o wnoszenie zwiększonych dodatkowych wpłat na fundusz remontowy i określić wysokość dodatkowej wysokości wpłat na ten fundusz. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.

## §8

### Rozliczanie wydatków remontowych

1. Podstawową jednostką do rozliczania kosztów remontów przypadających na poszczególne lokale w nieruchomości jest współdział w nieruchomości („ m<sup>2</sup> ” powierzchni użytkowej tych lokali).
2. Rozliczenie funduszu remontowego podstawowego za dany rok sporządzone jest odrębnie dla każdej nieruchomości i obejmuje:
  - a) kwotę odpisów na fundusz remontowy podstawowy, naliczonych w ramach opłat za użytkowanie lokali w nieruchomości,
  - b) kwotę nakładów poniesionych przez Spółdzielnię na remont danej nieruchomości,
  - c) sposób rozliczenia różnic między wielkością odpisów i nakładów

## §9

### Rozliczanie funduszu remontowego

1. Po zakończeniu roku, dział Księgowości sporządza rozliczenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem;
  - a) stanu funduszu na początek roku,
  - b) wniesionych odpisów na fundusz remontowy i innych zwiększeń funduszu
  - c) wydatków poniesionych na remonty wykonane na danej nieruchomości.
2. Niewykorzystane lub przekroczone w ciągu roku fundusze na remonty na poszczególnych nieruchomościach ewidencjonowane są w bilansie (saldzie) otwarcia roku następnego.
3. Różnica między kosztami a przychodami funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości jest uwzględniana przy ustalaniu odpisu na fundusz remontowy na rok następny. W przypadku oszczędności, dopuszcza się w zależności od potrzeb remontowych danej nieruchomości gromadzenie środków w celu wykorzystania ich na remonty nieruchomości w latach następnych.

## §10

### Inne postanowienia

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie zastosowanie mają odpowiednie postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu Spółdzielni, innych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

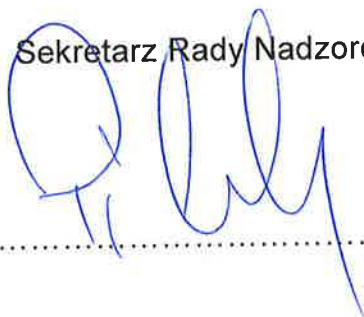
2. Regulamin obowiązuje od dnia zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Środki funduszu remontowego są przeznaczone tylko na pokrywanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych, spłatę kredytów zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych, usuwanie wad, które ujawniły się po upływie okresu rękojmi.
4. Środki funduszu remontowego nie mogą być przeznaczone na modernizację budynków lub lokali usytuowanych w budynkach należących do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni ani na sfinansowanie napraw i remontów, które obciążają członków Spółdzielni lub właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

### §11

#### Postanowienia końcowe

*Regulamin zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 23.08.2011 r. Uchwałą nr 01/08/11 zmieniony Uchwałą nr 02/2017 z dnia 31.01.2017r z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2017r.*

Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej

