

Uchwała nr 32 / 11 / 2023
Rady Nadzorczej Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 18 grudnia 2023 r.
w sprawie uchwalenia „Regulaminu tworzenia i wydatkowania funduszu
remontowego w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej”

§ 1. Na podstawie § 87 ust. 1 pkt 22 Statutu Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza uchwała „Regulaminu tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” w brzmieniu określonym w załączniku stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc „Regulaminu tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” z dnia 27.02.2008 r. stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały nr 1/4/2008r.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz RN
Sekretarz Rady Nadzorczej
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Janusz Kiczajło

RADA NADZORCZA
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Przewodniczący RN
PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Paweł Kamiński

REGULAMIN

TWORZENIA I WYDATKOWANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO W BIAŁOSTOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Regulamin opracowany został na podstawie:

- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 438 z późniejszymi zmianami),
- Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 285 z późniejszymi zmianami),
- Statutu Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków na fundusz remontowy prowadzone są zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i zgodnie z polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.
3. Środki funduszu remontowego gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni.
4. Z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych finansuje się:
 - a) remonty bieżące, kapitalne i modernizacyjne oznaczonych nieruchomości mieszkalnych w części dotyczącej budynków mieszkalnych oraz infrastruktury zaliczanej do nieruchomości podstawowej, a nie przeznaczonej do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali, czyli części wspólne nieruchomości,
 - b) remonty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
5. Do mienia Spółdzielni w szczególności zalicza się: nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności usługowej, społecznej i oświatowo – kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli oraz nieruchomości niezabudowane.
6. Nie tworzy się odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dla lokali użytkowych i dzierżaw terenów oraz zespołów garaży lub ich części w stosunku, do których użytkownicy podjęli taką decyzję. Koszty remontów tych lokali w dacie ich poniesienia odnosi się bezpośrednio do kosztów eksploatacji.



II. TWORZENIE FUNDUSZU

§ 2

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych w podziale na:

- 1) podstawowy – przeznaczony na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych,
- 2) termomodernizacji budynków mieszkalnych – przeznaczony na finansowanie długoterminowe prowadzonych prac termomodernizacyjnych budynków.

§ 3

Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego i najemców.

§ 4

1. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości.
2. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzony jest z:
 - a) odpisów od lokali mieszkalnych i garaży w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - b) odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi na rzecz finansowania remontów i napraw dźwigów obciążających lokale w budynku wyposażonym w te urządzenia,
 - c) odszkodowań otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych, których koszty likwidacji stanowią wydatki tego funduszu,
 - d) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych naliczanych wykonawcom za nieterminowe zakończenie robót i kar za zwłokę w usuwaniu wad,
 - e) z podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - f) otrzymanej premii termomodernizacyjnej,
 - g) innych wpływów, np.: subwencji, dotacji, dofinansowania, dobrowolnych wpłat, itp.
3. Dla realizacji celów remontowych Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek za zgodą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
4. Środki z podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni podlegają podziałowi na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zajmowanych przez członków Spółdzielni wg stanu na dzień 31 grudnia.
5. Środki uzyskane z pozostałych tytułów określonych w ust. 2 pkt c, d, f, g zaliczane są w całości na nieruchomość, której dotyczą.

III. WYSOKOŚĆ ODPISÓW

§ 5

1. Przez odpis na fundusz remontowy należy rozumieć – jednostkową wartość w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, naliczoną w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontu nieruchomości, mienia i infrastruktury technicznej.



2. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych zatwierdza corocznie Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu na podstawie uchwalanych wskaźników do planów gospodarczo – finansowych. Stawki mogą być zróżnicowane w zależności od rodzaju lokalu.
3. Stawki miesięcznych odpisów na fundusz remontowy dźwigów są określone w planie gospodarczo – finansowym w części dotyczącej kosztów utrzymania dźwigów.
4. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych powinna uwzględniać:
 - a) faktyczne potrzeby remontowe,
 - b) stan środków funduszu remontowego z poprzedniego roku.
5. Stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od potrzeb remontowych. Jednakże dla jednej nieruchomości obowiązuje taka sama stawka odpisu.
6. W ramach jednej nieruchomości stawka odpisu na fundusz remontowy może być zróżnicowana w przypadku podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie o przeznaczeniu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych części nadwyżki bilansowej dla członków Spółdzielni.

IV. WYKORZYSTANIE FUNDUSZU

§ 6

1. Środkami funduszu remontowego dysponuje Zarząd Spółdzielni.
2. Stan niewykorzystanego w roku kalendarzowym funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych lub jego wykorzystanie powyżej posiadanych środków finansowych przechodzi do rozliczenia jako bilans otwarcia w roku następnym i ujmowany jest w planie funduszu na następny rok z podziałem na poszczególne nieruchomości.
3. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych z poszczególnych nieruchomości w obrębie osiedla jest wykorzystywany na:
 - a) finansowanie kosztów remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych w zakresie obciążającym Spółdzielnię,
 - b) remonty infrastruktury osiedlowej oraz małej architektury (przyłącza deszczowe, ciepłne, wodno-kanalizacyjne, oświetlenie terenu, drogi, parkingi, chodniki, place zabaw, tereny zielone, śmietniki, itp.),
 - c) pokrycie kosztów usunięcia awarii i usterek budowlanych,
 - d) pokrycie regresów kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
 - e) dofinansowanie kosztów wymiany stolarki okiennej,
 - f) spłatę kredytów i odsetek zaciągniętych na remonty i termomodernizację zasobów,
 - g) remonty bieżące, wymianę elementów lub całych dźwigów w zasobach,
 - h) remonty obiektów stanowiących mienie ogólne Spółdzielni,
 - i) inne związane z remontami, konieczne wydatki np. realizację decyzji Organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Straży Pożarnej, Ochrony Środowiska, Urzędu Dozoru Technicznego, itp..



4. Z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych nie finansuje się:
 - a) napraw i remontów, które zgodnie z obowiązującymi regulaminami Spółdzielni i innymi przepisami obciążają użytkowników lokali,
 - b) remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.
5. Roczny plan zadań rzeczowych wykonywanych w ramach funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza. Uchwalane plany rzeczowo – finansowe funduszu remontowego winny dążyć do zrównoważenia wpływów i wydatków tego funduszu dla danej nieruchomości.
6. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest przedkładać Radzie Nadzorczej po zakończeniu roku sprawozdania z wykonania planu remontów w danym roku.

§ 7

1. Wydatki przewyższające wpływy w poszczególnych nieruchomościach mogą być okresowo sfinansowane wolnymi środkami obrotowymi Spółdzielni.
2. Okres rozliczenia wolnych środków obrotowych w ramach danej nieruchomości nie może być dłuższy niż 10 lat.

V. INNE POSTANOWIENIA

§ 8

1. Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie ze wszystkimi właścicielami lokali danej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości wyłącznie w przypadku:
 - a) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także,
 - b) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 – tu dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie jest dokonywane od dnia 1 stycznia 2010 roku na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego nieruchomości.
4. Po dokonaniu rozliczenia Spółdzielnia odpowiednio:
 - a) przekazuje niewykorzystane środki na funduszu remontowym właścicielom lokali w części przypadającej na daną nieruchomość po potrąceniu ewentualnych należności według dokonanych naliczeń,
 - b) jest uprawniona do żądania od poszczególnych właścicieli (proporcjonalnie do ich udziału w części wspólnej) środków na pokrycie przekroczenia kosztów remontów i modernizacji nieruchomości.



5. Właściciele lokali nie są uprawnieni do dochodzenia roszczeń z tytułu funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych dla poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem ust.1

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 18.12.2023... Uchwałą Nr 32/11/2023... i obowiązuje od dnia 01.01.2024 roku.
2. Traci moc „Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.02.2008 r. Uchwałą nr 1/4/2008 r.

RADA NADZORCZA
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

