

REGULAMIN

Tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym Spółdzielni Mieszkaniowej Domy Spółdzielcze w Poznaniu.

§ 1

I. Podstawa prawna

1. Ustawa ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U z 2021r. poz. 648),
2. Ustawa ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1208 oraz 2022 r. poz. 1561
3. Statut Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne

§ 2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu określają zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych stanowiących własność lub zarządzanych przez Domy Spółdzielcze Spółdzielnia Mieszkaniowa.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy przeznaczony na remonty, rozbudowę i przebudowę zasobów mieszkaniowych, części wspólnych nieruchomości, oraz infrastruktury służącej budynkom.
3. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów w lokalach mieszkalnych, które zgodnie z obowiązującymi przepisami, obciążają użytkowników tych lokali.
4. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 3

Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy :

- członków Spółdzielni,
- właścicieli lokali,
- najemców lokali mieszkalnych,
- użytkowników lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego.

§ 4

1. Fundusz remontowy Spółdzielni tworzony jest z :
 - a. odpisów z wpłat od lokali mieszkalnych, które uzależnione są od wysokości stawki remontowej w złotych za metr kwadratowy, określonej przez Radę Nadzorczą i powierzchni lokalu,

- b. odpisów z wpłat od garaży, które uzależnione są od wysokości stawki remontowej w złotych za metr kwadratowy, określonej przez Radę Nadzorczą i powierzchni garażu,
 - c. odpisów za będące własnością Spółdzielni lokale użytkowe, które uzależnione są od powierzchni lokalu i wysokości stawki remontowej dla danej nieruchomości, powiększonej o przypadającą na jeden metr kwadratowy powierzchni wysokość podziału przez Walne Zgromadzenie nadwyżki z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi dokonywanej w roku, za który dokonuje się odpisu,
 - d. odpisów z wpłat na fundusz remontowy dróg uzależnionych od ilości wydanych na lokal mieszkalny kart i pilotów umożliwiających wjazd na posesję,
 - e. odpisów na wymianę wodomierzy, uzależnionych od ilości wodomierzy w lokalu i stawki określonej przez Radę Nadzorczą,
 - f. podziału nadwyżki z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi dokonywanej przez Walne Zgromadzenie,
 - g. środków otrzymanych na dofinansowania celowe,
 - h. innych wpłat
2. Środki uzyskane z tytułu określonego w ust. 1 punkt f podlegają podziałowi na nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

§ 5

1. Gospodarkę funduszem remontowym prowadzi Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. Wysokość opłat wnoszonych na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustalana jest przez Radę Nadzorczą.
4. Wpłaty na fundusz remontowy wnoszone są w ramach opłat za lokal.
5. Środki zgromadzone na funduszu remontowym są kumulowane i nie podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali, za wyjątkiem określonym w § 7 niniejszego Regulaminu.

§ 6

1. Gospodarowanie środkami funduszu remontowego odbywa się na podstawie opracowanego rocznego planu remontów w ramach posiadanych środków.
2. Fundusz remontowy niewykorzystany w danym roku bądź wykorzystany powyżej posiadanych środków finansowych danej nieruchomości, przechodzi do rozliczenia w latach następnych.
3. W celu ujednoczenia warunków finansowania remontów we wszystkich nieruchomościach mieszkalnych w przypadku wykonania prac przekraczających na koniec roku kalendarzowego stan środków funduszu remontowego znajdującego się w dyspozycji danej nieruchomości, z odpisów na fundusz remontowy każdej nieruchomości tworzy się odpis na fundusz wyrównawczy w wysokości 5% odpisów.
4. Nieruchomościom, które na koniec roku kalendarzowego posiadają ujemny stan środków na funduszu remontowym odejmuje się z funduszu wyrównawczego kwotę równą wysokości

ujemnego salda pomnożonego przez stawkę WIBOR dla depozytów jednorocznych z ostatniego dnia roku kalendarzowego, którego dotyczy rozliczenie powiększoną o 1 pp.

5. Suma kwot obliczonych zgodnie punktem 4 i odejtych nieruchomościom z ujemnym stanem funduszu remontowego dzielona jest na nieruchomości z dodatnim stanem funduszu remontowego proporcjonalnie do stanu ich funduszu na koniec roku kalendarzowego i dodana zostaje do funduszu wyrównawczego każdej nieruchomości.
6. Po dokonaniu rozliczenia w oparciu o postanowienia niniejszego paragrafu wysokości funduszu wyrównawczego dodaje się corocznie do funduszu danej nieruchomości.
7. Jeżeli kwota obliczona dla danej nieruchomości zgodnie z punktem 4 przekracza wysokość funduszu wyrównawczego tej nieruchomości obliczonego w oparciu o współczynnik procentowy, o którym mowa w punkcie 3, współczynnik ten należy podnieść do poziomu, przy którym nie nastąpi przekroczenie.

§ 7

1. Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z właścicielami danej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego wyłącznie w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej i wyjścia ze spółdzielni, a mianowicie:
 - 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,
 - 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 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego według stanu środków na koncie danej nieruchomości zaewidencjonowanego na ostatni dzień roku kalendarzowego, w którym powstały okoliczności wymienione w ust. 1.
4. Rozliczenie funduszu remontowego, w terminie o którym mowa w ust. 2, polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli uzupełnienia niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 1.

§ 8

1. W ramach Spółdzielni lub grupy nieruchomości, które wspólnie korzystają z nieruchomości należących do całej Spółdzielni, mogą być wyodrębnione środki na finansowanie zadań służących tym nieruchomościom lub całej Spółdzielni.
2. Wyodrębnienie środków następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości.
3. Jeżeli nieruchomości korzystają z nieruchomości w sposób nierównomierny, do wyodrębnienia środków można dla poszczególnych nieruchomości zastosować różne wagi.
4. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji, remont dźwigów itp.).

III. Postanowienia końcowe

§ 9

1. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą nr 2/2023 w dniu 18 stycznia 2023 roku.
2. Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia 01.02.2023 roku.
3. Z dniem wejścia w życie regulaminu tracą moc przepisy paragrafów 9 do 14 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Domy Spółdzielcze” w Poznaniu z dnia 22 lutego 2005 z późniejszymi zmianami.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Grażyna Skrbeńska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Elżbieta Mikołajczak