

Regulamin Funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ze zmianami,
- Statut Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu,
- Uchwały Zarządu PSM „Winogrady” w Poznaniu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Winogrady” w Poznaniu zwana dalej Spółdzielnią, tworzy Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu zwany dalej Funduszem remontowym.
2. Odpisy na Fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Obowiązek świadczenia na Fundusz remontowy dotyczy:
 - a) członków Spółdzielni,
 - b) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - c) osób niebędących członkami Spółdzielni.
4. W celu zrationalizowania działań w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym, gospodarka remontowa Spółdzielni wspomagana jest analizą potrzeb remontowych i tworzeniem wieloletnich planów rzeczowo-finansowych remontów. Wieloletnie plany rzeczowo-finansowe remontów zawierające wytyczne i rekomendacje prac remontowych przygotowuje Zarząd Spółdzielni i przedstawia Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.

II. ŹRÓDŁA TWORZENIA FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 2

1. Fundusz remontowy tworzy się z:
 - a) opłat w wysokości wynikającej z uchwalonych odpisów od lokali mieszkalnych w koszty (zł/m²),
 - b) opłat w wysokości wynikającej z uchwalonych odpisów z tytułu remontów dźwigów w koszty (zł/osobę),
 - c) opłat w wysokości wynikającej z uchwalonych odpisów z tytułu remontów domofonów w koszty (zł/lokal),
 - d) nadwyżki bilansowej,
 - e) innych wpływów, w szczególności: z tytułu białych certyfikatów, dotacji, zwiększenia opłaty na Fundusz remontowy od osób niebędących członkami Spółdzielni.

2. W uzasadnionych przypadkach tworzy się odpis uzupełniający w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Decyzję o utworzeniu odpisu uzupełniającego i jego wysokości podejmuje Zarząd Spółdzielni.

III. PRZEZNACZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 3

1. Środki Funduszu remontowego wydatkowane są na:
 - a) remonty i naprawy części wspólnych poszczególnych, wyodrębnionych nieruchomości,
 - b) remonty i naprawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym infrastruktury osiedlowej,

z przeznaczeniem na:

 - finansowanie wydatków za roboty remontowe, remontowo - konserwacyjne oraz naprawy, wykonywane przez służby własne i wykonawców zewnętrznych,
 - finansowanie usuwania wad technologicznych budynków,
 - modernizację środków trwałych dla zasobów mieszkaniowych,
 - zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej,
 - inne nieprzewidziane roboty remontowe, remontowo-konserwacyjne, naprawy, które na mocy odrębnych przepisów podlegają finansowaniu środkami z Funduszu remontowego.
2. Ze środków Funduszu nie finansuje się napraw i remontów, które zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni przepisami obciążają użytkowników lokali lub są zaliczane do kosztów działalności gospodarczej.

IV. ZASADY TWORZENIA FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 4

1. Fundusz remontowy Spółdzielni składa się z Funduszy remontowych poszczególnych osiedli z podziałem na nieruchomości.
2. Wysokość odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwała Rada Nadzorcza w planach gospodarczych Spółdzielni w oparciu o plany osiedli uchwalone przez Rady Osiedli, uwzględniając:
 - a) rzeczowy zakres potrzeb remontowych,
 - b) przewidywany stan środków na Funduszu remontowym na dzień 01 stycznia danego roku,
 - c) możliwości innych źródeł tworzenia Funduszu remontowego (np. nadwyżka bilansowa przekazywana na fundusz remontowy),
 - d) potrzebę dążenia do wyrównania stanu technicznego budynków i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym infrastruktury osiedlowej,

- e) konieczność gromadzenia środków na remonty nieprzewidziane lub przewidziane do realizacji w dłuższej perspektywie czasowej,
 - f) uwarunkowania zewnętrzne rynkowe mające istotny wpływ na ceny usług remontowych, budowlanych i innych usług związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym.
3. Stawki odpisów winny być ustalone w wysokości wynikającej z planu gospodarczego osiedla na dany rok. Plan wpływów i wydatków Funduszu remontowego stanowiący część składową planu gospodarczego Spółdzielni powinien uwzględniać rezerwę środków na roboty i naprawy nieprzewidziane oraz gromadzenie środków na przyszłe remonty, w szczególności wymagające wysokich nakładów, w tym planowane w wieloletnich planach rzeczowo-finansowych remontów.
- 3¹. W celu gromadzenia i zabezpieczania środków na przyszłe remonty lub zrównoważenia wpływów i wydatków po zrealizowaniu danego przedsięwzięcia, w planach Funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, na każdy kolejny okres obrachunkowy, stawki opłat winny być skalkulowane w wysokości zapewniającej:
- a) sfinansowanie bieżących wydatków,
 - b) gromadzenie środków na przyszłe remonty (w szczególności wymagające wysokich nakładów)
- lub w sytuacji, gdy po zrealizowaniu przedsięwzięcia wynik nieruchomości jest wartością ujemną,
- c) zrównoważenie wpływów i wydatków Funduszu danej nieruchomości w okresie z góry zakreślonym począwszy od daty/roku realizacji, nie dopuszczając do wieloletniego zadłużenia.
- 3². Kwota rezerwy środków na roboty i naprawy nieprzewidziane o charakterze interwencyjnym w planie wpływów i wydatków Funduszu remontowego poszczególnych osiedli na dany rok powinna stanowić co najmniej 5 % planowanych wpływów.
4. Wytyczne i rekomendacje prac remontowych zawarte w wieloletnich planach rzeczowo-finansowych remontów, o których mowa w § 1 ust. 4, Rada Osiedla uwzględnia i aktualizuje w corocznych planach wpływów i wydatków Funduszu remontowego.

V. DYSPONOWANIE, EWIDENCJA I ROZLICZANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 5

1. Środkami Funduszu remontowego dysponuje Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków Funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków Funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
4. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków Funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości oznacza:

- 4.1. ewidencjonowanie wpływów i wydatków na poszczególne nieruchomości wpływów i wydatków ich dotyczących,
- 4.2. rozliczenie według powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na poszczególne nieruchomości innych wpływów „ogólnych”, w szczególności z tytułu nadwyżki bilansowej,
- 4.3. rozliczenie według powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na poszczególne nieruchomości wydatków na remonty i naprawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym infrastruktury osiedlowej,
- 4.4. ustalenie salda funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach – stan na dzień 31 grudnia każdego roku.

VI. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 6

1. Niewykorzystane środki Funduszu remontowego na dzień 31 grudnia danego roku przenosi się na rok następny.
2. Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z właścicielami lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki Funduszu remontowego ich nieruchomości (rozliczone według zasad ustalonych w § 5 ust. 4) oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości w przypadku:
 - a) podjęcia przez właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, na podstawie art. 24¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych ze zmianami, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ze zmianami, a także
 - b) wyodrębnienia własności wszystkich lokali (art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku ze zmianami), gdzie po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ze zmianami.
3. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie trzech miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie Członków za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 2.
4. Rozliczenie Funduszu remontowego nieruchomości, o której mowa w ust. 2, polega na zwrocie właścicielom nadwyżki Funduszu remontowego niewykorzystanego lub żądaniu od właścicieli wpłaty – pokrycia niedoboru.
5. Właściciele lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, o której mowa w ust. 2 nie są uprawnieni do roszczeń z tytułu Funduszu remontowego pozostałych nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej, właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu, na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

7. Związana z faktem zamieszkiwania na osiedlu możliwość bądź konieczność korzystania przez właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej, o której mowa w ust. 2, z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania, jest traktowana jak zawarcie umowy między Spółdzielnią i właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 7

1. Traci moc Regulamin Funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 35 w dniu 26 sierpnia 2021 roku.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 40 z dnia 19 czerwca 2023 roku.
3. Regulamin Funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu wchodzi w życie z dniem podjęcia.