

Załącznik do
uchwały RN nr 4/2024
z 22.09.2024

Regulamin Gospodarki Finansowej
w zakresie tworzenia i wykorzystania środków funduszu
remontowego
w Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Różany Potok
w Poznaniu

Poznań, kwiecień 2024



Spis treści

I.	WPROWADZENIE:.....	3
1.	PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA REGULAMINU:	3
2.	SŁOWNIK POJĘĆ UŻYWANYCH W REGULAMINIE:.....	3
II.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	4
1.	PODZIAŁ FUNDUSZU I JEGO ŹRÓDŁA FINANSOWANIA.....	4
2.	WYKORZYSTANIE FUNDUSZY.	5
3.	STAWKI ODPISÓW NA FUNDUSZ REMONTOWY.	6
III.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	7

ans



I. WPROWADZENIE:

1. Podstawy prawne opracowania regulaminu:

- 1) Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 648 ze zm.) zwana dalej Prawem spółdzielczym,
- 2) Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 ze zm.) zwana dalej: ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.),
- 4) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.) [dalej: Prawo budowlane]
- 5) Statutu USM Różany Potok w Poznaniu.

2. Słownik pojęć używanych w regulaminie:

- 1) Spółdzielnia lub USM – Uniwersytecka Spółdzielnia Mieszkaniowa Różany Potok w Poznaniu lub USM Różany Potok w Poznaniu,
- 2) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych – fundusz gospodarki finansowej w zakresie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego lub w skrócie fundusz remontowy,
- 3) Zasób mieszkaniowy – budynki wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, pomieszczenia związane z administrowaniem,
- 4) Remont – wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego lub dostosowaniu do obowiązujących standardów budowlanych, a niestanowiących bieżącej konserwacji, także przy zastosowaniu wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym;
- 5) Nieruchomość – nieruchomość obejmującą budynek wraz z gruntem przynależnym, w której może być ustanawiane prawo odrębnej własności lokali zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 6) Nieruchomość wspólna – grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli spółdzielczych praw do lokali lub właścicieli wyodrębnionych lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.
- 7) Mienie spółdzielni – nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz nieruchomości niezabudowane,
- 8) Użytkownicy lokali:
 - a. członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b. właściciele lokali będący członkami Spółdzielni,
 - c. właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni,
 - d. posiadacze spółdzielczego prawa do lokalu niebędący członkami Spółdzielni,
 - e. najemcy lokali,
 - f. użytkownicy lokali zajmujący je bez tytułu prawnego.



- 9) Powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnię stanowiącą podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat na fundusz remontowy. Powierzchnia ta dla nieruchomości określona jest w uchwale Rady Nadzorczej dla danej lokalizacji budynku,
- 10) Odpis na fundusz remontowy – jednostkową wartość w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, naliczoną w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontu nieruchomości mieszkalnych wynikająca z uchwały Rady Nadzorczej,

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.

§ 2

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyтым stanie estetycznym zasobu.
2. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości oraz polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości zgodnie z postanowieniami art.6 ust.3 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Środki funduszu remontowego gromadzone są na rachunku bankowym Spółdzielni.
5. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości.
6. Użytkownicy lokali uiszczają opłaty na fundusz remontowy w ramach opłat eksploatacyjnych. Opłata na fundusz remontowy może być wyodrębniona w ramach świadczeń dodatkowych.
7. Osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają opłaty na fundusz remontowy w ramach opłaty eksploatacyjnej związanej z bezumownym korzystaniem z lokalu.
8. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać, zgodnie ze Statutem roczne lub wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

1. Podział funduszu i jego źródła finansowania.

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy dla nieruchomości, zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej.

2. Spółdzielnia może tworzyć również inne fundusze celowe poza określonymi w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.

§ 4

Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy (określony w § 3) dotyczy użytkowników lokali posiadających:

- 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 2) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
- 3) użytkowników lokali nie będących członkami Spółdzielni zajmujących lokal będący w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
- 4) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,

zamieszkujących nieruchomości Spółdzielni lub zarządzane przez Spółdzielnię, dla których uchwała Rady Nadzorczej określa stawkę opłat na fundusz remontowy.

§ 5

1. Fundusze remontowy nieruchomości i mienia Spółdzielni tworzone są z:
 - 1) odpisów stanowiących iloczyn stawki, określonej w uchwale Rady Nadzorczej oraz powierzchni lokali,
 - 2) kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
 - 3) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych,
 - 4) dodatkowych wpłat użytkowników lokali finansujących zadania remontowe,
 - 5) kredytów, pożyczek, dotacji, subwencji, dofinansowania oraz darowizny.
2. Wysokość odpisów na fundusze remontowej nieruchomości i mienia Spółdzielni określana jest uchwałą lub uchwałami Rady Nadzorczej.

2. Wykorzystanie funduszy.

§ 6

1. Środki funduszu na remonty przeznaczone są na remonty zasobów w podziale na odrębne nieruchomości objęte planem remontów nieruchomości zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą tj.:
 - 1) remonty elementów wspólnych nieruchomości,
 - 2) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
 - 3) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
 - 4) spłatę kredytów i odsetek bankowych lub innych zobowiązań (np. w odpowiednich funduszach państwowych lub samorządowych) zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych danej nieruchomości, pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii, wad i usterek budowlanych,

- 5) realizację decyzji Organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Straży Pożarnej, Ochrony Środowiska, Urzędu Dozoru Technicznego itp., a dotyczących stanu technicznego budynków lub infrastruktury Spółdzielni.
2. Środki funduszu na remonty mienia Spółdzielni przeznaczone są na remonty mienia Spółdzielni objęte planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
3. Remonty i naprawy biura oraz obiektów infrastruktury Spółdzielni służące do użytku mieszkańców obciążają koszty eksploatacji.
4. Ze środków funduszy na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, wynikających z obowiązków członków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w Statucie lub innych regulaminach Spółdzielni.

3. Stawki odpisów na fundusz remontowy.

§ 7

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczanych w ramach opłat za używane lokale – powinna uwzględniać:
 - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych, w okresie, dla którego ustalone będą stawki odpisów,
 - 2) stan środków funduszu remontowego na początku roku,
 - 3) tworzenie rezerwy na przyszłe wydatki.
2. Miesięczne stawki odpisów, o których mowa w ust.1 są określane w uchwale lub uchwałach Rady Nadzorczej dla poszczególnych nieruchomości lub mienia Spółdzielni.
3. Stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być ustalone:
 - 1) jednolicie dla całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
 - 2) w sposób zróżnicowany – w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych nieruchomości.
4. Odpisy na fundusz remontowy ustalane są w postaci miesięcznych stawek naliczanych od metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
5. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych w nieruchomości przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 2 ust.3 dopuszcza się okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej zapewniającą szybsze zbilansowanie środków funduszu remontowego tej nieruchomości.
6. Rada Nadzorcza może dokonać korekty zatwierdzonego planu remontów oraz stawek odpisów na remonty w danym roku obrachunkowym.
7. Saldo funduszu remontowego danej nieruchomości, mienia i infrastruktury osiedlowej przechodzi na rok następny.
8. W razie wykorzystania funduszu remontowego dla danej nieruchomości na poziomie przekraczającym 75 % rocznego funduszu dla danej nieruchomości Rada Nadzorcza

Ans



może podjąć uchwałę o podwyższeniu stawki odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości.

§ 8

1. Środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych dysponuje Zarząd Spółdzielni na podstawie uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu remontowego. Plan remontowy powinien zostać uchwalony do końca I kwartału danego roku.
2. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest przedkładać Radzie Nadzorczej po zakończeniu roku sprawozdania rzeczowo-finansowego z wykonania planu remontowego w danym roku obrachunkowym. Przyjęte przez Radę Nadzorczą sprawozdanie jest publikowane na stronie internetowej Spółdzielni.
3. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontowym. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac, ich koszcie oraz wystąpić z wnioskiem o korektę planu remontów na bieżący rok lub dla danej nieruchomości.
4. Zasady określone w niniejszym paragrafie, pod warunkiem uzyskania decyzji Rady Nadzorczej stosuje się również do rozliczania kosztów związanych z remontami kotłowni.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Różany Potok” w Poznaniu w dniu 22.04.2024 roku.