



Rok założenia 1959



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "METALOWIEC" we Wrocławiu

Certyfikat Jakości TÜV NORD CERT Nr 78 100 4648-108
wg normy ISO 9001, w zakresie:

ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.



REGULAMIN funduszu remontowego Spółdzielni.

Uchwalony przez RN 30.04.2009 roku, uch. nr 3/04/09 z późniejszymi zmianami:

1. z 27.05.2010 r. – uchwała RN nr 3/05/10,
2. z 17.12.2015 r. – uchwała RN nr 1/12/15,
3. z 30.09.2016 r. – uchwała RN nr 4/09/16,
4. z 15.12.2016 r. – uchwała RN nr 2/12/16,
5. z 26.01.2017 r. – uchwała RN nr 3/01/17 – tekst jednolity,
6. z 22.02.2018 r. – uchwała RN nr 4/02/18,
7. z 20.12.2018 r. – uchwała RN nr 5/12/18,
8. z 28.05.2020 r. – uchwała RN nr 3/05/20,
9. z 29.10.2020 r. – uchwała RN nr 4/10/20.

Wrocław, październik 2020 roku.

REGULAMIN **funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej** **„METALOWIEC”**

§ 1.

Tworzenie funduszu remontowego w Spółdzielni wynika z art. 78 § 2 prawa spółdzielczego, § 68 Statutu Spółdzielni, z uwzględnieniem art. 6 ust. 3 ustawy z 14.06.2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z póź. zmianami.

§ 2.

1. Fundusz remontowy obejmuje:

- 1) odpisy w ciężar kosztów lokali mieszkalnych – w tym z wyodrębnioną własnością,
- 2) odpisy w ciężar kosztów lokali użytkowych przydzielonych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu i odrębnej własności,
- 3) odpisy w ciężar kosztów lokali użytkowych (dot. lokali użytkowanych na podstawie umowy najmu),
(Odpisów nie dokonuje się od lokali, od których naliczana jest amortyzacja)
- 4) nadwyżki wyniku finansowego Spółdzielni (po opodatkowaniu) uzyskanej z pozostałej działalności spółdzielni z roku poprzedniego,
- 5) inne źródła, tj. m. in.:
 - a) kredyty bankowe,
 - b) dotacje z budżetu państwa,
 - c) premie termomodernizacyjne,
 - d) odpisy – amortyzacja – lokali nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
 - e) odpisy – amortyzacja urządzeń technicznych,
 - f) ze środków funduszu zasobowego (w formie pożyczek), w sytuacjach nadzwyczajnych (ze względu na dobro członków spółdzielni), do rozliczenia w okresie do 15 lat,
 - g) otrzymane odszkodowania.

2. Wysokość odpisów wymienionych w ust. 1 pkt. 1 i 2 określa Rada Nadzorcza przy uchwalaniu planu gospodarczego (budżetu) Spółdzielni na dany rok; a w ust. 1 pkt. 4 – Walne Zgromadzenie (ZPC); w pozostałych zarząd Spółdzielni.

3. Odpisy w ciężar kosztów lokali użytkowych

- 1) na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu i odrębnej własności odnoszone są w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
- 2) na podstawie umowy najmu – zaliczane są do kosztów uzyskania przychodów – do wysokości kwot wynikających z odpisów amortyzacyjnych określonych w zał. nr 1 do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z 15.02.1992 r., z póź. zmianami.

§ 3.

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:

- 1) finansowanie kosztów konserwacji, remontów, ulepszeń (modernizacji) zasobów mieszkaniowych,
- 2) spłatę kredytów i pożyczek wewnętrznych zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 3) inne uzasadnione remonty związane z utrzymaniem zasobów,
- 4) remonty, ulepszenia (modernizacje) i konserwację urządzeń i dźwigów w obiektach Spółdzielni,
- 5) utrzymanie zespołów konserwatorów osiedlowych,
- 6) finansowanie kosztów usuwania awarii na instalacjach, sieciach ogólnego użytku (w tym koszty wody w wypadku awarii na instalacjach, sieciach wodociągowych) oraz usuwania innych awarii zasobów mieszkaniowych.

§ 4.

1. Dla realizacji remontów i ulepszeń (modernizacji) oraz przedsięwzięć o szczególnym znaczeniu przewyższających możliwości finansowe danego osiedla – nieruchomości, tworzy się rezerwowy fundusz remontowy – RFR ujmowany, jako wydzielona pozycja planu remontów Spółdzielni (budżetu) – w wysokości do 5% w danym roku.
2. Z RFR mogą być finansowane, następujące przedsięwzięcia:
 - a) usuwanie zagrożenia budowlanego wszelkiego rodzaju,
 - b) z zaleceń i nakazów dozoru technicznego i inspekcji pracy, straży pożarnej,
 - c) usuwanie skutków klęski żywiołowej (pożar, powódź, wybuch gazu).
3. Finansowanie zadania z RFR jest rodzajem pożyczki i podlega rozliczeniu wg zasad ustalonych każdorazowo przez Radę Nadzorczą.

§ 6.

1. Brakujące środki na pokrycie kosztów remontów, ulepszeń (modernizacji) i konserwacji danej nieruchomości powinny być pokryte z odpisów następnego okresu (roku) danej nieruchomości (bilans otwarcia).
2. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny, na sfinansowanie zadania, na które były zaplanowane. Gromadzenie funduszu remontowego przez dłuższy, kilkuletni okres jest w interesie członków Spółdzielni, ponieważ pozwala na właściwe przygotowanie do wykonania robót pod względem finansowym (zapewnienie płynności finansowej), formalnym i technicznym.
3. Dopuszcza się możliwość przesunięcia środków (w ramach danej nieruchomości) na inne zadania remontowe za zgodą zarządu.
4. W wypadku konieczności wykonania pilnych prac remontowych w poszczególnych nieruchomościach, przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z art. 4 ust. 4¹ usm na ten cel w danej nieruchomości, dopuszcza się na wniosek Zarządu przesunięcie wolnych środków funduszu remontowego Spółdzielni lub z innych nieruchomości – na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, w której określone zostaną zasady i termin zwrotu pożyczki. Ujemny stan funduszu remontowego powinien być sfinansowany poprzez zwiększenie wysokości odpisów na remonty z uwzględnieniem możliwości udzielenia pożyczek wewnętrznych lub zaciągnięcia kredytu.
5. Pożyczki wewnętrzne mogą być udzielane w szczególności na:
 - wykonanie robót budowlanych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - roboty budowlane zapobiegające zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - remonty i ulepszenia (modernizacje) wspólnych dróg osiedlowych i miejsc postojowych.

§ 7.

Stawki odpisów funduszu remontowego naliczane w ramach opłat za używanie lokali winny uwzględniać:

1. wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów, ulepszeń (modernizacji) i konserwacji obiektów i terenów mieszkaniowych danej nieruchomości,
2. stan środków na funduszu remontowym na dzień 1.01. każdego roku, danej nieruchomości.

§ 8.

(skreślony uch. RN nr 4/02/18)

§ 9.

1. Zarząd Spółdzielni, poprzez poszczególne Administracje Osiedlowe opracowuje roczny plan remontów z uwzględnieniem możliwości finansowania tych zadań w obrębie danego osiedla, poszczególnych nieruchomości uwzględniając niezbędne przedsięwzięcia planu rzeczowego. Roczny plan remontów osiedla wymaga opinii Rady Osiedlowej.
2. Środki finansowe na remonty, ulepszenia (modernizacje) i konserwacje ujęte w opłatach za użytkowanie lokali (tzw. odpis podstawowy) pozostają w dyspozycji poszczególnych osiedli, nieruchomości

- na finansowanie robót ujętych w planach remontów, ulepszeń (modernizacji) i konserwacji – uzgodnionych z Radami Osiedli – z odpowiednim uwzględnieniem postanowień § 11.
- 2¹. Nie wymagają zaopiniowania przez właścicieli lokali, remonty, modernizacje części wspólnych między innymi:
- realizowane w ramach zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie wieloletnich planów remontowych – modernizacyjnych,
 - konieczne do realizacji w wyniku wydanych postanowień/wyroków sądowych,
 - wymagane decyzjami administracyjnymi nakazującymi ich wykonanie np. Wojewódzkiej Komendy Straży Pożarnej, Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego,
 - związane z dostosowaniem budynków do aktualnych/wymaganych przepisów prawa budowlanego, p.poż.,
 - celem zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania,
 - likwidacji zagrożenia życia, zdrowia i zapewnienia bezpieczeństwa mienia spółdzielni, właścicieli lokali,
 - finansowane ze środków uzyskanych bezzwrotnie, np. odszkodowania.
3. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m²/miesiąc – w wysokościach określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, lub zespołu nieruchomości, ale także obiektu (budynku) w zależności od ich stanu technicznego, potrzeb remontowych oraz dodatkowych źródeł finansowania (np. otrzymane odszkodowania).
4. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości.
5. Środki funduszu remontowego – do wykorzystania przez poszczególne nieruchomości obniża się o wskaźnik zaległości w opłatach określonych w ust. 2 z roku poprzedniego.

§ 10.

W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych zalecane jest wyodrębnianie pozycji na konkretne zadania (np. wymianę instalacji, remont dźwigów itp.).

§ 11.

1. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości, budynku rozliczenie obejmujące:
- 1) kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2) kwotę naliczonych odpisów na zadania konkretne (jeśli takie uzgodniono),
 - 3) kwotę poniesionych przez spółdzielnię kosztów na konserwacje, remonty i ulepszenia (modernizacje) danej nieruchomości dotyczących:
 - części wspólnej nieruchomości (np. klatka schodowa, dach),
 - nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania (np. hydrofornia, parking, plac zabaw),
 - mienia ogólnego Spółdzielni (np. pomieszczenia administracji, zarządu),
 - lokali mieszkalnych na najem i lokali o innym przeznaczeniu.
2. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nie podlegają zwrotowi z wyłączeniem sytuacji określonej w § 13¹.

§ 12.

Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów, które zgodnie z obowiązującym regulaminem porządku domowego należą do obowiązków użytkowników lokali.

§ 13.

1. Działania techniczno-technologiczne polegające na ulepszeniu budynków (np. modernizacja, wymiana dźwigu) finansowane są z funduszy celowych – muszą być ujęte w planie gospodarczym (budżecie) Spółdzielni.

2. Przez ulepszenie (modernizację) budynku (nieruchomości) należy rozumieć przeprowadzenie robót budowlanych (w dowolnej branży) mających na celu trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku (nieruchomości) lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkową budynku (nieruchomości) lub lokalu (podniesienie standardu technicznego, poprawę parametrów technicznych, podniesienie standardu użytkowego, poprawę stanu bezpieczeństwa mieszkańców).
3. Dokonanie ulepszenia (modernizacji) budynku (nieruchomości) może nastąpić także na pisemny wniosek większości użytkowników lokali w budynku(ach), z uwzględnieniem zasad określonych w punkcie 4 i 5.
4. Ulepszenia (modernizacje) finansowane są w całości ze środków własnych użytkowników lokali danej nieruchomości. W wypadku braku wystarczających środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym danej nieruchomości Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o sfinansowaniu wydatków poprzez zaciągnięcie kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej na ten cel spłacanych ze środków danej nieruchomości, zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 5f.
5. W wypadku użytkowników lokali będących członkami SM „Metalowiec” dopuszcza się możliwość odstąpienia od żądania jednorazowej partycypacji w kosztach ulepszenia (modernizacji) i spłaty przypadającej na użytkowany lokal kwoty kredytu w dłuższym okresie, na zasadach obowiązujących członków spółdzielni, w ramach tzw. „pożyczki wewnętrznej” – wynikającej z zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
6. Użytkownik lokalu nie będący członkiem spółdzielni zobowiązany jest uczestniczyć w pełnej wysokości, w kosztach związanych z ulepszeniem (modernizacją) nieruchomości, w której położony jest ten lokal. Zobowiązanie użytkownika, co do spłaty części kredytu przypadającej na jego lokal, wyliczonej wg ustalonego procentowego udziału w częściach wspólnych nieruchomości może być dopuszczone w dłuższym okresie po podpisaniu umowy cywilno-prawnej ze spółdzielnią. W umowie zostaną określone szczegółowe warunki spłaty zadłużenia, z zastrzeżeniem, że termin spłaty kredytu przez użytkownika lokalu nie będącego członkiem spółdzielni, nie może być dłuższy, niż ustalony przez bank dla spółdzielni.
7. Jednostką rozliczeniową kosztów ulepszenia (modernizacji) budynku (nieruchomości) jest m² pow. użytkowej mieszkań i lokali użytkowych. Rozliczenia kosztów ulepszenia (modernizacji) na poszczególnych użytkowników dokonuje się proporcjonalnie do m² pow. użytkowej lokalu znajdującego się w budynku (nieruchomości).
8. Obciążenie lokali użytkowych może być zwiększone, jeśli wynikać to będzie ze specyfiki użytkowania danego lokalu.
9. Jeżeli na jednym osiedlu przeprowadza się ulepszenie (modernizację) kilku budynków (nieruchomości), to wydatki na ten cel oraz rozliczenia dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych budynków (nieruchomości).

§ 13¹.

1. W wypadku:
 - 1) podjęcia przez większość właścicieli obliczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną, będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,Spółdzielnia rozlicza ze wszystkimi właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego z uwzględnieniem danych z bilansu otwarcia roku objętego rozliczeniem.
2. Rozliczenie powinno być dokonane w terminie do 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie funduszu remontowego, w terminie o którym mowa w ust. 2, polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości/ budynku o którym mowa w ust. 1. W wypadku zaciągnięcia kredytu na przedsięwzięcia wykonane w danym budynku lub całej nieruchomości – do zwrotu pozostaje również kwota nie spłaconego kredytu.
4. Właściciele lokali są uprawnieni do roszczeń z tytułu funduszu remontowego tylko w sytuacji określonej w ust. 1.

5. 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.
6. Nawet tylko możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako istnienie zobowiązania poszczególnych właścicieli wobec Spółdzielni do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

§ 14.

Regulamin ten dotyczy już rozliczeń od roku 2009, ale nie narusza zasad rozliczania robót remontowych uregulowanych uchwałą RN nr 3/10/96 z 3.10.1996 roku dot. segmentów jednorodzinnych przy ul. Tapierskiej oraz innych, dla których określono indywidualne zasady rozliczeń - za zgodą Rady Nadzorczej oraz zakresu robót modernizacyjno - remontowych ujętych w programie uchwalonym przez Walne Zgromadzenie 2, 3, 4 czerwca 2008 roku, uchwałą nr 12/06/08.

§ 15.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą – uchwałą RN nr 3/04/09 z 30.04.2009 r. i anuluje regulamin funduszu remontowego uchwalony przez RN 6.11.96 r., ze zmianą 22.01.98 r.