

## **REGULAMIN**

### **gospodarowania funduszem remontowym w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie ul. Elbląska 14**

#### **§ 1**

#### **Tworzenie i wykorzystanie Funduszu Remontowego dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, dźwigów i garaży w zasobach spółdzielni.**

1. Tworzenie Funduszu Remontowego oparte zostało na podstawie art. 6 ust 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dnia 15.12.2000 r., zgodnie z którym wszyscy użytkownicy lokali są zobowiązani do uczestniczenia w tworzeniu funduszu poprzez wysokość odpisu na fundusz remontowy.
2. Wysokość odpisów na fundusz remontowy w spółdzielni wynika z potrzeb remontowych i zatwierdzonego planu remontów na rok ustalania odpisów.
3. Wysokość odpisów może być zróżnicowana dla:
  - 1) poszczególnych nieruchomości należących do zasobów mieszkaniowych,
  - 2) lokali użytkowych w najmie i własnościowych,
  - 3) garaży w najmie i własnościowych,
  - 4) dźwigów.
4. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze na sfinansowanie remontów:
  - 1) Scentralizowany fundusz remontowy,
  - 2) Fundusze remontowe osiedli.
5. Tworzone fundusze służą do kumulacji środków na remonty i powinny zabezpieczać wykonywanie remontów majątku spółdzielni w długim okresie czasu.

#### **§ 2**

#### **Scentralizowany Fundusz Remontowy Spółdzielni**

1. Scentralizowany fundusz remontowy w spółdzielni jest zasilany:
  - 1) odpisami w ciężar pozostałej działalności gospodarczej i finansowej spółdzielni,
  - 2) odszkodowaniami uzyskanymi od wykonawców robót inwestycyjnych z tytułu reklamacji wad i usterek ,dotyczących rozliczonych zadań inwestycyjnych
  - 3) karami umownymi pobieranymi od wykonawców remontów i inwestycji zleczanych przez Zarząd za zwłokę w wykonaniu robót lub za zwłokę w usuwaniu wad,
  - 4) spłatą pożyczek wewnętrznych udzielonych osiedlom,
  - 5) przychodami finansowymi uzyskanymi z kumulacji środków funduszu,
  - 6) rezerwami tworzonymi na przewidywane do poniesienia po zakończeniu i rozliczeniu zadania nakłady inwestycyjne,

- 7) kredytami bankowymi zaciągniętymi na sfinansowanie remontów
  - 8) odzyskanymi odszkodowaniami z tytułu usuwania szkód
  - 9) nadwyżką środków uzyskaną w wyniku odzyskania lokali o statusie lokatorskim
  - 10) innymi środkami określonymi w odrębnych przepisach.
2. Scentralizowany fundusz remontowy wykorzystywany jest przede wszystkim na pokrycie wydatków związanych z :
- 1) udzielaniem pożyczek wewnętrznych na finansowanie robót w Osiedlach,
  - 2) innych wydatków związanych z wydarzeniami losowymi lub nieprzewidzianymi awariami,
  - 3) finansowaniem remontów zasobów służących pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni (SDK, CH, Biuro Zarządu).
  - 4) ze spłatą zaciągniętych kredytów na remonty,
  - 5) zasileniem funduszy remontowych osiedli,
  - 6) nakładami inwestycyjnymi koniecznymi do poniesienia po zakończeniu i rozliczeniu nowych inwestycji (oraz naprawami dotyczącymi tych zadań inwestycyjnych) – do wysokości utworzonej rezerwy dla danej inwestycji.

### § 3

#### **Fundusz remontowy w osiedlach**

1. W osiedlach tworzy się następujące fundusze na finansowanie remontów:
  - 1) Fundusz remontowy dla nieruchomości,
  - 2) Scentralizowany fundusz remontowy Osiedla odrębnie dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży oraz dźwigów.
2. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości i według zasad wynikających z rocznego planu społeczno-gospodarczego i wyliczany jest oddzielnie dla każdej nieruchomości.
3. Wpływy na fundusz remontowy Osiedla ewidencjonuje się z podziałem na nieruchomości .
4. W ramach nieruchomości ewidencjonuje się:
  - 1) budynki mieszkalne,
  - 2) lokale użytkowe i garaże,
  - 3) część wspólną.
5. Poniesione koszty remontów, które nie mogą być przypisane do danego budynku mieszkalnego lub użytkowego w danej nieruchomości ewidencjonuje się jako część wspólną nieruchomości do rozliczenia.
6. Część wspólna w nieruchomości jest rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali wszystkich budynków na koniec każdego okresu rozliczeniowego.
7. Fundusz remontowy Osiedla może być wykorzystany tylko do wysokości posiadanych środków finansowych.
8. Scentralizowany fundusz remontowy Osiedla tworzony jest :
  - 1) z salda przeniesionego z poprzedniego roku
  - 2) ze stawki określonej w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu odpisu naliczonego funduszu remontowego od każdej nieruchomości ( z wyjątkiem nowych zasobów chyba, że Rada Osiedla postanowi inaczej)
9. Odpis według stawki określonej w zł/m<sup>2</sup> na Scentralizowany Fundusz Remontowy ustalany jest przez Radę Osiedla na podstawie planu rzeczowego remontów zarówno krótko jak i długoterminowych, w takiej samej wysokości dla wszystkich nieruchomości w Osiedlu ( z wyłączeniem nowych zasobów chyba, że Rada Osiedla postanowi inaczej).

10. Scentralizowany fundusz remontowy Osiedla wykorzystywany jest przede wszystkim na pokrycie kosztów związanych z :
- 1) wyrównaniem stanu technicznego budynków w całym osiedlu,
  - 2) udzielaniem pożyczek wewnętrznych na finansowanie robót w nieruchomościach,
  - 3) innymi wydatkami związanymi z wydarzeniami losowymi lub nieprzewidzianymi awariami,
  - 4) remontami infrastruktury drogowej (drogi, chodniki, miejsca postojowe), elementów małej architektury, placów, zabaw oraz rekultywacją zieleni znajdującymi się poza nieruchomościami budynkowymi.
11. Przez wyrównanie stanu technicznego budynków rozumie się doprowadzenie wszystkich obiektów budowlanych do porównywalnego stanu „wzorcowego obiektu” określonego we wzorze nr 1 .

#### **§ 4**

##### **Pożyczki wewnętrzne**

1. Wysokość pożyczek wewnętrznych, jakie mogą być udzielane nieruchomościom ze Scentralizowanego Funduszu Remontowego Osiedla, nie może przekroczyć realnego zabezpieczenia spłaty tych pożyczek z bieżących odpisów na fundusz remontowy.
2. Okres spłaty pożyczki wewnętrznej nie może być dłuższy, niż 5 lat. Raty pożyczek spłacane winny być zgodnie z harmonogramem spłat.
3. Decyzje w sprawie przyznania pożyczki wewnętrznej ze Scentralizowanego Funduszu Remontowego Osiedli podejmuje Rady Osiedli na wniosek Dyrektorów Osiedli.

#### **§ 5**

##### **Wydatkowanie środków z Funduszu Remontowego**

1. Decyzję w sprawie wydatkowania środków funduszu remontowego i scentralizowanego w Osiedlach na finansowanie remontów podejmują Dyrektorzy Osiedli po uzgodnieniu z Radami Osiedli w ramach zatwierdzonych przez Zarząd i Radę Nadzorczą planów finansowo-gospodarczych.
2. Rozliczenie funduszu remontowego za dany rok sporządzane jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Niewykorzystane środki funduszu przechodzą na następny rok.
4. Informację z wykorzystania funduszu remontowego składają Dyrektorzy Osiedli na Zebraniach Mieszkańców Członków Spółdzielni.