

REGULAMIN
TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZY REMONTOWYCH W SBM „WSPÓLNA PRACA”
(tekst jednolity)

§ 1

Na podstawie art. 6 ust 3 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz.U.2023 poz. 438 z późn. zm.) oraz § 71 ust 3 Statutu, Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty.

§ 2

1. Fundusz remontowy tworzony jest w celu zabezpieczenia środków na finansowanie planowanych rocznych remontów w zasobach mieszkaniowych, garażach i w lokalach użytkowych własnościowych, co do których Spółdzielnia podjęła takie zobowiązanie.
2. Odpisy na fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Fundusze remontowe mogą być ponadto zasilane z innych źródeł. W ramach funduszy remontowych Spółdzielnia prowadzi odrębne rachunki bankowe - dla każdego Osiedla - zgodnie z podziałem przewidzianym w § 2 ustęp 3 Statutu

§ 3

A. Fundusz tworzony jest z:

1. Odpisów w ciężar kosztów eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych, garaży i lokali użytkowych własnościowych. Wysokość odpisów ustala Rada Nadzorcza na dany rok bilansowy w planie finansowo-gospodarczym. We wskazanym zakresie kompetencje wnioskodawcze i opiniodawcze posiada Rada Osiedla.
2. Środków uzyskanych od wykonawców z tytułu reklamacji, wad i usterek.
3. Kar i odsetek za zwłokę z tytułu nieterminowego usuwania wad i usterek.
4. Odszkodowań otrzymanych od osób i jednostek za wyrządzone szkody na terenie lub obiektach Spółdzielni.
5. Odszkodowań z firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych.
6. Dotacji, subwencji oraz darowizn.
7. Innych źródeł określonych odrębnymi przepisami, uchwałami Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.
8. Kredytów i pożyczek zaciągniętych na remonty.
9. Pożyczek wewnętrznych z funduszu remontowego Spółdzielni.
10. Pożyczek z funduszu remontowego innych nieruchomości.
11. Kredytów bankowych.
12. Pożyczek z funduszu zasobowego.
13. Zwrotu pożyczek udzielonych członkom spółdzielni, właścicielom lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali na cele remontu budynku

B. Środki funduszu na remonty przeznaczone są na:

1. Pokrycie kosztów związanych z technicznym utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, garaży i lokali użytkowych własnościowych.
2. Poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, w tym utrzymania budynków za wyjątkiem robót o charakterze inwestycyjnym, zwiększających wartość zasobów mieszkaniowych, garaży i lokali użytkowych finansowanych wkładami mieszkaniowymi lub budowlanymi.
3. Spłat rat kredytów i odsetek zaciągniętych na remonty.
4. Sfinansowania wymiany środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych za wyjątkiem budynków.
5. Spłaty pożyczek wewnętrznych z funduszu remontowego Spółdzielni.
6. Spłaty pożyczek zaciągniętych od innych nieruchomości.
7. Spłaty pożyczek zaciągniętych z funduszu zasobowego.
8. Pokrycia uzasadnionych kosztów usuwania wad inwestycji budowlanych.
9. Pokrycia regresu kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych.
10. Udzielania pożyczek użytkownikom lokali na sfinansowanie szczegółów określonych remontów wynikających z planu finansowo – gospodarczego.

C. Z funduszu na remonty nie finansuje się:

1. Kosztów remontów środków trwałych nie zaliczonych do zasobów mieszkaniowych.
2. Remontów lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Remontów zasobów mieszkaniowych, które zgodnie z obowiązującymi unormowaniami obciążają użytkowników mieszkań lub lokali o innym przeznaczeniu

§ 4

1. Gospodarkę środkami funduszu na remonty prowadzi Zarząd w ramach zatwierdzonych planów.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 5

1. W przypadku, gdy stan funduszu remontowego nieruchomości na koniec roku obrotowego jest dodatni nadwyżka funduszu remontowego pozostaje w dyspozycji tej nieruchomości z przeznaczeniem na przyszłe planowane remonty.
2. W przypadku, gdy stan funduszu remontowego na koniec roku obrotowego jest ujemny sfinansowanie niedoboru nastąpi z funduszu remontowego Spółdzielni lub funduszu remontowego innej nieruchomości, jako pożyczka wewnętrzna. Spłata pożyczki wewnętrznej następuje w ramach wpłat wnoszonych w opłatach miesięcznych przez osoby posiadające tytuły prawne do lokali w tej nieruchomości lub zajmujących lokal bez tytułu prawnego w tej nieruchomości, w wysokościach uchwalonych przez Radę Nadzorczą w ramach planu finansowo - gospodarczego na dany rok.

§ 6

1. Zaciągnięcie kredytu bankowego przez Spółdzielnię i jego zabezpieczenie hipoteką na nieruchomości może nastąpić wyłącznie na nieruchomościach Spółdzielni, za zgodą Rady Nadzorczej.
2. Zaciągnięty kredyt bankowy może być przeznaczony tylko na sfinansowanie remontów, termomodernizacji lub innych ulepszeń nieruchomości.
3. Spłata kredytu bankowego wraz z odsetkami obciąża nieruchomość, na rzecz której kredyt został zaciągnięty. W przypadku nieruchomości wielobudynkowych, o ile kredyt zaciągnięty jest na remont jednego budynku, Spółdzielnia zwróci się do Banku o zwolnienie hipoteki na pozostałej części nieruchomości. Brak zgody Banku nie wyłącza możliwości zaciągnięcia kredytu na całej nieruchomości.
4. Spłata kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami, które wystąpiły w momencie jego zaciągnięcia następuje w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy w miesięcznych opłatach przez osoby, których prawa do lokali związane są z daną nieruchomością (budynkiem) w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą, a zaproponowanej przez Zarząd w planie gospodarczo – finansowym na dany rok.
5. W przypadku zaciągnięcia kredytu na wykonanie robót remontowych nie jest dopuszczalna możliwość jednorazowej wpłaty na poczet przewidywanych kosztów planowanego remontu w części przypadającej na dany lokal

§ 7

Fundusz na remont nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni pochodzi:

- a) z dochodów jako nadwyżki z całokształtu działalności Spółdzielni,
- b) ze zwrotu pożyczek wewnętrznych z poszczególnych nieruchomości,
- c) z kredytu bankowego,
- d) z kwot uzyskanych od wykonawców robót budowlanych z tytułu odszkodowań za wady i usterki oraz kar umownych z tytułu realizacji inwestycji i remontów wykonanych na mieniu,
- e) kar umownych za zwłokę w związku z usuwaniem wad i usterek o d wykonawców dotyczących mienia Spółdzielni,
- f) z nadwyżek rozliczeń międzyokresowych wynikających z działalności statutowej Spółdzielni,
- g) z subwencji, dotacji, dofinansowań oraz darowizn,
- h) ze zbycia prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania gruntu,
- i) z różnicy wpłat pomiędzy rynkową wartością lokali a ceną uzyskaną przy zbyciu w drodze przetargu na nabycie prawa odrębnej własności,
- j) z innych wpływów, np. kaucji gwarancyjnych.

§ 8

Środki finansowe funduszu remontowego mienia Spółdzielni są przeznaczone na:

- a) finansowanie gospodarki remontowej Spółdzielni,
- b) udzielenie pożyczek wewnętrznych na fundusz remontowy nieruchomości.

§ 9

1. Pożyczka wewnętrzna dla funduszu remontowego nieruchomości może być udzielona na sfinansowanie planowanych remontów na poszczególnych nieruchomościach, w których roczny odpis nie pokrywa przewidzianego kosztu remontu.
2. Rada Nadzorcza zatwierdza plan przyznania i podziału funduszu remontowego na pożyczki wewnętrzne w oparciu o wnioski/opinie Rad Osiedli.
3. Rada Nadzorcza określa warunki i termin spłaty udzielonej pożyczki wewnętrznej na rzecz określonej nieruchomości lub budynku.

4. Pożyczki zwracane z funduszu remontowego Spółdzielni na rzecz i innych nieruchomości na warunkach określonych w uchwale Rady Nadzorczej.

§ 10

„Ewidencja Księgowa:

1. Fundusz remontowy w Spółdzielni rozlicza się w układzie analitycznym.
2. Bilans środków funduszu remontowego nieruchomości i funduszu remontowego Spółdzielni stanowi stan środków funduszu remontowego Spółdzielni na dzień 1 stycznia roku obrotowego, uwzględniając przychody i wydatki tych funduszy w roku obrotowym.
3. Funduszu remontowy mienia:
 - a) ewidencjonowany jest na koncie syntetycznym,
 - b) konta syntetyczne mogą być dzielone na subkonta, jak również na konta analityczne.
4. Fundusz remontowy nieruchomości ewidencjonowany jest:
 - a) na koncie syntetycznym,
 - b) konto syntetyczne podzielone jest na subkonto wg odrębnych nieruchomości,
 - c) w razie konieczności, dla celów rozliczeń, fundusz remontowy może być dzielony w układzie budynków.

§ 11

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19.11.2008r. uchwałą nr 46/2008, a następnie został zaktualizowany: uchwałą Rady Nadzorczej nr 41/2010 z dnia 24.11.2010 r., uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/2014 z dnia 03.04.2014 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Adrianna Poniatowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Maciej Szostak

UCHWAŁA NR 20/2024
Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
„Wspólna Praca” w Katowicach
z dnia 03 kwietnia 2024 r.

w sprawie:

zmiany treści Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych w Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Wspólna Praca” w Katowicach

Działając na podstawie § 130 pkt 11 Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wspólna Praca” w Katowicach, Rada Nadzorcza postanawia co następuje:

§ 1

W treści „Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych w SBM „Wspólna Praca” w Katowicach” zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 46/2008 z dnia 19.11.2008 r. oraz zaktualizowanego uchwałą nr 41/2010 z dn. 24.11.2010 r. wprowadza się następujące zmiany:

1. § 1 otrzymuje brzmienie:

„Na podstawie art. 6 ust 3 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz.U.2023 poz. 438 z późn. zm.) oraz § 71 ust 3 Statutu, Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty”.

2. W §2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Fundusze remontowe mogą być ponadto zasilane z innych źródeł. W ramach funduszy remontowych Spółdzielnia prowadzi odrębne rachunki bankowe - dla każdego Osiedla - zgodnie z podziałem przewidzianym w § 2 ustęp 3 Statutu”.

3. W §3 litera A pkt 1 zdanie trzecie otrzymuje brzmienie:

„We wskazanym zakresie kompetencje wnioskodawcze i opiniodawcze posiada Rada Osiedla”

4. W §3 litera A dodaje się punkty od 9 do 12 w brzmieniu:

„9. Pożyczek wewnętrznych z funduszu remontowego Spółdzielni.

10. Pożyczek z funduszu remontowego innych nieruchomości.

11. Kredytów bankowych.

12. Pożyczek z funduszu zasobowego.

13. Zwrotu pożyczek udzielonych członkom spółdzielni, właścicielom lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali na cele remontu budynku”.

5. W §3 litera B dodaje się punkty od 5 do 10 w brzmieniu:

„5. Spłaty pożyczek wewnętrznych z funduszu remontowego Spółdzielni.

6. Spłaty pożyczek zaciągniętych od innych nieruchomości.

7. Spłaty pożyczek zaciągniętych z funduszu zasobowego.

8. Pokrycia uzasadnionych kosztów usuwania wad inwestycji budowlanych.
 9. Pokrycia regresu kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych.
 10. Udzielania pożyczek użytkownikom lokali na sfinansowanie szczegółów określonych remontów wynikających z planu finansowo – gospodarczego.”
- 6. W §3 litera C dodaje się punkt w brzmieniu:**
„3. Remontów zasobów mieszkaniowych, które zgodnie z obowiązującymi unormowaniami obciążają użytkowników mieszkań lub lokali o innym przeznaczeniu.”
- 7. Dotychczasowy §5 oznacza się jako §11.**
- 8. § 5 otrzymuje brzmienie:**
„1. W przypadku, gdy stan funduszu remontowego nieruchomości na koniec roku obrotowego jest dodatni nadwyżka funduszu remontowego pozostaje w dyspozycji tej nieruchomości z przeznaczeniem na przyszłe planowane remonty.
2. W przypadku, gdy stan funduszu remontowego na koniec roku obrotowego jest ujemny sfinansowanie niedoboru nastąpi z funduszu remontowego Spółdzielni lub funduszu remontowego innej nieruchomości, jako pożyczka wewnętrzna. Spłata pożyczki wewnętrznej następuje w ramach wpłat wnoszonych w opłatach miesięcznych przez osoby posiadające tytuły prawne do lokali w tej nieruchomości lub zajmujących lokal bez tytułu prawnego w tej nieruchomości, w wysokościach uchwalonych przez Radę Nadzorczą w ramach planu finansowo - gospodarczego na dany rok.”
- 9. Dodaje się § 6, który otrzymuje brzmienie:**
„1. Zaciągnięcie kredytu bankowego przez Spółdzielnię i jego zabezpieczenie hipoteką na nieruchomości może nastąpić wyłącznie na nieruchomościach Spółdzielni, za zgodą Rady Nadzorczej.
2. Zaciągnięty kredyt bankowy może być przeznaczony tylko na sfinansowanie remontów, termomodernizacji lub innych ulepszeń nieruchomości.
3. Spłata kredytu bankowego wraz z odsetkami obciąża nieruchomość, na rzecz której kredyt został zaciągnięty. W przypadku nieruchomości wielobudynkowych, o ile kredyt zaciągnięty jest na remont jednego budynku, Spółdzielnia zwróci się do Banku o zwolnienie hipoteki na pozostałej części nieruchomości. Brak zgody Banku nie wyłącza możliwości zaciągnięcia kredytu na całą nieruchomość.
4. Spłata kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami, które wystąpiły w momencie jego zaciągnięcia następuje w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy w miesięcznych opłatach przez osoby, których prawa do lokali związane są z daną nieruchomością (budynkiem) w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą, a zaproponowanej przez Zarząd w planie gospodarczo – finansowym na dany rok.
5. W przypadku zaciągnięcia kredytu na wykonanie robót remontowych nie jest dopuszczalna możliwość jednorazowej wpłaty na poczet przewidywanych kosztów planowanego remontu w części przypadającej na dany lokal.”
- 10. Dodaje się § 7, który otrzymuje brzmienie:**
„Fundusz na remont nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni pochodzi:

- a) z dochodów jako nadwyżki z całokształtu działalności Spółdzielni,
- b) ze zwrotu pożyczek wewnętrznych z poszczególnych nieruchomości,
- c) z kredytu bankowego,
- d) z kwot uzyskanych od wykonawców robót budowlanych z tytułu odszkodowań za wady i usterki oraz kar umownych z tytułu realizacji inwestycji i remontów wykonanych na mieniu,
- e) kar umownych za zwłokę w związku z usuwaniem wad i usterek o d wykonawców dotyczących mienia Spółdzielni,
- f) z nadwyżek rozliczeń międzyokresowych wynikających z działalności statutowej Spółdzielni,
- g) z subwencji, dotacji, dofinansowań oraz darowizn,
- h) ze zbycia prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania gruntu,
- i) z różnicy wpłat pomiędzy rynkową wartością lokali a ceną uzyskaną przy zbyciu w drodze przetargu na nabycie prawa odrębnej własności,
- j) z innych wpływów, np. kaucji gwarancyjnych.”

11. Dodaje się § 8, który otrzymuje brzmienie:

„Środki finansowe funduszu remontowego mienia Spółdzielni są przeznaczone na:

- a) finansowanie gospodarki remontowej Spółdzielni,
- b) udzielenie pożyczek wewnętrznych na fundusz remontowy nieruchomości.

12. Dodaje się § 9, który otrzymuje brzmienie:

1. Pożyczka wewnętrzna dla funduszu remontowego nieruchomości może być udzielona na sfinansowanie planowanych remontów na poszczególnych nieruchomościach, w których roczny odpis nie pokrywa przewidzianego kosztu remontu.
2. Rada Nadzorcza zatwierdza plan przyznania i podziału funduszu remontowego na pożyczki wewnętrzne w oparciu o wnioski/opinie Rad Osiedli.
3. Rada Nadzorcza określa warunki i termin spłaty udzielonej pożyczki wewnętrznej na rzecz określonej nieruchomości lub budynku.
4. Pożyczki zwracane z funduszu remontowego Spółdzielni na rzecz i innych nieruchomości na warunkach określonych w uchwale Rady Nadzorczej.

13. Dodaje się § 10, który otrzymuje brzmienie:

„Ewidencja Księgowa:

1. Fundusz remontowy w Spółdzielni rozlicza się w układzie analitycznym
2. Bilans środków funduszu remontowego nieruchomości i funduszu remontowego Spółdzielni stanowi stan środków funduszu remontowego Spółdzielni na dzień 1 stycznia roku obrotowego, uwzględniając przychody i wydatki tych funduszy w roku obrotowym.
3. Funduszu remontowy mienia:
 - a) ewidencjonowany jest na koncie syntetycznym,
 - b) konta syntetyczne mogą być dzielone na subkonta, jak również na konta analityczne.
4. Fundusz remontowy nieruchomości ewidencjonowany jest:
 - a) na koncie syntetycznym,
 - b) konto syntetyczne podzielone jest na subkonto wg odrębnych nieruchomości,
 - c) w razie konieczności, dla celów rozliczeń, fundusz remontowy może być dzielony w układzie budynków

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej
„WSPÓLNA PRACA”
w Katowicach

14. Dotychczasowy §5 oznacza się jako §11 i otrzymuje brzmienie:

„Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19.11.2008r. uchwałą nr 46/2008, a następnie został zaktualizowany: uchwałą Rady Nadzorczej nr 41/2010 z dnia 24.11.2010 r., uchwałą Rady Nadzorczej nr ~~20/2024~~ z dnia 03.04.2024 r.

§ 2

Przyjąć tekst jednolity „Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych w oparciu o zmiany wprowadzone w § 1. Tekst jednolity stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Adrianna Poniatońska

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Maciej Szostak

Otrzymują:
Rada Nadzorcza aa.
Zarząd