

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA®



*ul. Wąska 3
85-036 Bydgoszcz
e-mail: sim@sim.bydgoszcz.pl
www.sim.bydgoszcz.pl*

*tel. 52 373-10-01
52 373-10-83*

**REGULAMIN
FUNDUSZU REMONTOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SIM” W BYDGOSZCZY**

Bydgoszcz - listopad 2024

FUNDUSZ REMONTOWY SPÓŁDZIELNI

§ 1. Przepisy ogólne. Przeznaczenie Funduszu remontowego.

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „SIM” w Bydgoszczy, dalej „SM SIM”, albo „Spółdzielnia”, tworzy i utrzymuje Fundusz remontowy, dalej zwany „Funduszem”.
2. Fundusz przeznaczony jest na finansowanie lub współfinansowanie remontów obiektów i urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby mieszkające w określonych budynkach lub Osiedlu.
3. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na finansowanie :
 - 1) remontów części wspólnych nieruchomości, w tym : elewacji zewnętrznych, korytarzy, klatek schodowych, instalacji, stolarki okiennej z wyłączeniem okien dachowych, przynależnych do lokali mieszkalnych, lokali usługowych i indywidualnych piwnic,
 - 2) pokrycia uzasadnionych kosztów usuwania awarii i wad robót budowlanych w zakresie części wspólnych nieruchomości,
 - 3) remontów budowli związanych z nieruchomością (drogi, bramy, parkingi, przyłącza wodno-kanalizacyjne i deszczowe, urządzeń oświetlenia terenu, wiat śmietnikowych itp.), odtwarzania terenów zielonych i placów zabaw (koszty te pokrywane są w ramach środków Funduszu pozyskanych z odpisów związanych z posiadaniem udziałów w drogach, parkingach, placach zabaw i pozostałych,
 - 4) wydatków objętych rocznym Planem remontów nieruchomości, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,
 - 5) remontów balkonów (nie obejmuje ułożenia płytek lub innych nawierzchni), balustrad balkonów, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wymiany urządzeń pomiarowych.
4. Koszty remontów pokrywane w ramach Regulaminu, obejmują w szczególności koszty planowania, organizowania, projektowania, nadzoru i odbioru oraz wykonywania robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, koszty ulepszeń (podwyższenia standardu technicznego i bezpieczeństwa oraz poprawienia funkcjonalności lub estetyki nieruchomości), niestanowiących bieżącej konserwacji.
5. Naprawy i remonty, które nie są finansowane ze środków Funduszu dotyczą : wnętrza lokalu, urządzeń i instalacji wewnątrz lokalu, stolarki okiennej, drzwi wejściowych i wewnętrznych, elementów domofonu i instalacji tv w lokalu, zabezpieczenia przedlicznikowego, plomb przynależnych do lokalu, klimatyzatorów, udrażniania odpływów z urządzeń do pionów oraz wszystkich pozostałych elementów znajdujących się w lokalu.

§ 2. Sposób ewidencji odpisów na Fundusz.

1. Ewidencja księgowa Funduszu prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz Polityką rachunkowości przyjętą w Spółdzielni.
2. Spółka „Zarządzanie Nieruchomościami SIM” sp. z o.o. (dalej „Spółka”) prowadzi ewidencję wpływów i wydatków Funduszu remontowego, z uwzględnieniem poszczególnych nieruchomości z tym, że środki Funduszu mogą być wydatkowane na potrzeby w skali Spółdzielni, nie tylko danej nieruchomości oraz nalicza i pobiera i przekazuje na rachunek bankowy Spółdzielni odpisy na fundusz remontowy, ustalany przez Radę Nadzorczą SM
3. Środki Funduszu pobierane i przekazywane przez Spółkę, gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni.

4. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości.
5. Spółka może opracowywać wieloletnie plany remontów, w celu zapewnienia bezpiecznego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty większej wartości.

§ 3. Środki Funduszu. Odpisy na Fundusz.

1. Fundusz tworzą środki pochodzące :
 - 1) z odpisów na Fundusz, w ramach opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni,
 - 2) z odszkodowań, za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni,
 - 3) z części nadwyżki bilansowej Spółdzielni po opodatkowaniu zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia SM SIM,
 - 4) z innych wpływów.
2. Odpisy na Fundusz w postaci miesięcznych stawek ustalanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, naliczane są od metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
3. O wysokości odpisów na remonty lokali ich użytkownicy są powiadamiani w odrębnych pozycjach naliczeń, dla umożliwienia określenia kwoty wpłat wniesionych na Fundusz w danym roku gospodarczym.
4. Rada Nadzorcza Spółdzielni zatwierdzając roczny Plan remontów, przygotowany przez Spółkę oraz ustala stawki odpisów na Fundusz dla poszczególnych nieruchomości.
5. Stawki odpisów na Fundusz mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, zależnie od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji, rodzaju zabudowy lub wyposażenia a także planowanych prac remontowych/naprawczych, z tym, że dla jednej nieruchomości, obowiązuje taka sama stawka odpisu.
6. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych w nieruchomości przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych, dopuszcza się okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości, zapewniającą szybsze zbilansowanie środków niezbędnych dla wykonania remontu na tej nieruchomości.
7. Kalkulacja stawek odpisów na Fundusz powinna uwzględniać:
 - 1) faktyczne potrzeby remontowe, które są określone w corocznych Planach gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - 2) saldo środków funduszu z roku poprzedniego.

§ 4. Polityka remontowa.

1. Polityka remontowa Spółdzielni opiera się na Rocznym planie remontów, finansowanych lub współfinansowanych ze środków Funduszu.
2. Projekt Planu remontów opracowuje Spółka i za pośrednictwem Zarządu Spółdzielni, przedkłada do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
3. Roczny Plan remontów realizuje Spółka.
4. Ze środków Funduszu, decyzją Zarządu Spółki, można pokrywać także nieplanowane koszty prac związanych z usuwaniem awarii lub zagrożeń dla mieszkańców lub ich mienia, do kwoty 5.000,00 PLN.
5. Właściciele zarządzanych lokali niebędący członkami Spółdzielni, zobowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami, w tym partycypują w tworzeniu Funduszu remontowego, na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
6. Po zamknięciu roku obrachunkowego, sporządza się rozliczenie finansowe Funduszu dla każdej nieruchomości, obejmujące kwotę odpisów na fundusz i pozostałych źródeł finansowania oraz kwotę poniesionych wydatków.

7. Stan Funduszu niewykorzystanego w danym roku lub jego wykorzystanie powyżej posiadanych środków, przechodzi do rozliczenia jako bilans otwarcia w roku następnym i ujmowany jest w Planie funduszu na następny rok, z podziałem środków na poszczególne nieruchomości.

§ 5.

1. W przypadku powstania Wspólnoty Mieszkaniowej, Spółdzielnia dokonuje zwrotu środków finansowych zgromadzonych na Fundusz remontowy w części przypisanej dla danej nieruchomości, na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej.
2. Zwrot środków powinien nastąpić w terminie 30 dni, licząc od dnia podjęcia w tej sprawie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 5. Postanowienia końcowe.

1. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1424/2024 z dnia 26 listopada 2024 roku.
 2. Regulamin podaje się do wiadomości mieszkańców, umieszczając go na stronie internetowej www.sim.bydgoszcz.pl oraz www.zarzadzanie-sim.pl.
 3. Regulamin obowiązuje od dnia 01 stycznia 2025 r.
-