

REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO MŁODZIEŻOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W TORUNIU

§ 1

Fundusz remontowy w Spółdzielni tworzony jest na podstawie:

1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Prawa spółdzielczego z dnia 16.09.1982 r.
3. Statutu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 2

1. Ilekroć w regulaminie używa się określenia:
 - a) Spółdzielnia - rozumieć należy przez to Młodzieżową Spółdzielnię Mieszkaniową w Toruniu,
 - b) Rada Nadzorcza - rozumieć przez to należy Radę Nadzorczą Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu,
 - c) Zarząd – rozumieć przez to należy Zarząd Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu,
 - d) lokal - rozumieć przez to należy lokal mieszkalny lub użytkowy wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi, garaż, stanowisko postojowe w garażu wielostanowiskowym,
 - e) użytkownik lokalu - to członek Spółdzielni, właściciel lokalu, osoba nie będąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemca lokalu mieszkalnego, użytkownik lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego,
 - f) nieruchomość - rozumieć przez to należy działkę gruntu zabudowaną budynkiem mieszkalnym lub użytkowym lub kilkoma budynkami oraz działkę niezabudowaną, dla której założona jest jedna księga wieczysta,
 - g) część wspólna nieruchomości - rozumieć przez to należy grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu.

§ 3

1. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy wszystkich użytkowników lokali.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. W ramach jednego funduszu remontowego Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
4. Fundusz remontowy niewykorzystany w danym roku bądź wykorzystany powyżej posiadanych środków finansowych danej nieruchomości, przechodzi do rozliczenia w latach następnych za wyjątkiem określonym w § 7 niniejszego Regulaminu.

5. Gospodarkę funduszem remontowym prowadzi Zarząd w oparciu o roczny plan gospodarczo - finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 4

1. Fundusz remontowy tworzy się z:
 - a) odpisów naliczanych w ramach opłaty za użytkowanie lokali w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie gospodarczo – finansowym Spółdzielni,
 - b) tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych,
 - c) odszkodowań uzyskanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w nieruchomości, których koszt likwidacji stanowi wykorzystanie środków funduszu remontowego dla danej nieruchomości,
 - d) premii termomodernizacyjnej,
 - e) środków otrzymanych na dofinansowania celowe,
 - f) podziału nadwyżki bilansowej za poprzedni okres rozliczeniowy według uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - g) innych źródeł.
2. Do realizacji celów remontowych Spółdzielnia może korzystać, za zgodą Walnego Zgromadzenia, z kredytów bankowych i pożyczek.
3. W uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się, na podstawie uchwały Zarządu, możliwość przejściowego uzupełnienia funduszu remontowego środkami funduszu zasobowego Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji zaangażowanych środków.

§ 5

1. Stawki odpisów na fundusz remontowy są zróżnicowane na poszczególne nieruchomości w zależności od stanu technicznego oraz potrzeb remontowych danej nieruchomości z tym, że dla danej nieruchomości obowiązuje taka sama stawka odpisu.
2. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy powinna uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów oraz stan dotychczas zgromadzonych środków funduszu poszczególnych nieruchomości.
3. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
4. Spółdzielnia w celu zrealizowania określonych zadań remontowych, może tworzyć fundusze remontowe celowe inne niż określone w niniejszym regulaminie, na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.
5. Fundusze remontowe celowe mogą być tworzone na remonty realizowane jako jedno zadanie.
6. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy celowy z odpisów oraz wpłat użytkowników lokali.

7. Spółdzielnia może opracowywać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

§ 6

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na:
 - a) remonty nieruchomości w celu utrzymania ich w należyтым stanie technicznym,
 - b) remonty, przebudowę, rozbudowę, budowę, montaż, rozbiórkę infrastruktury stanowiącej części wspólne nieruchomości,
 - c) pokrycie kosztów zaciągniętych kredytów i pożyczek (spłata rat, prowizji i odsetek) na realizację prac remontowych,
 - d) pokrycie kosztów regresów odszkodowawczych firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali,
 - e) pokrycie straty netto, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, w części przekraczającej fundusz zasobowy,
 - f) inne wydatki objęte planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
2. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów w lokalach, które zgodnie z obowiązującymi przepisami, obciążają użytkowników tych lokali.

§ 7

1. Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z właścicielami danej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego wyłącznie w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej i wyjścia ze Spółdzielni, a mianowicie:
 - a) podjęcia przez właścicieli, na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
 - b) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego według stanu środków danej nieruchomości zaewidencjonowane na ostatni dzień roku kalendarzowego, w którym powstały okoliczności wymienione w ust. 1.
4. Rozliczenie funduszu remontowego, w terminie, o którym mowa w ust. 2, polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego niewykorzystanego lub żądaniu od właścicieli uzupełnienia niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 1.

§ 8

1. Traci moc obowiązującą Regulamin funduszu remontowego Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21.05.2018 r. (protokół nr 4/2018).
2. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 18.05.2026 r. (protokół nr 5/2026) i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.