

# REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOWY DWÓR”

## § 1

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:

- 1) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz.1222 z późniejszymi zmianami).
- 2) Ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 21 z późniejszymi zmianami).
- 3) Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane(t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 290 późniejszymi zmianami).
- 4) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1422 z późniejszymi zmianami).
- 5) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór”.

## § 2

Ileć w regulaminie użyto określeń:

- 1) **Spółdzielnia** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowy Dwór”;
- 2) **zasób mieszkaniowy** – należy przez to rozumieć stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni:
  - 2.1 budynki mieszkalne wraz z lokalami i wyposażeniem technicznym (dźwigi osobowe i towarowo-osobowe, instalacje wewnętrzne, węzły cieplne, hydrofornie, zbiorniki, pomieszczenia techniczne, itp.),
  - 2.2 inne budynki (z wyposażeniem technicznym), takie jak garaże wolnostojące i wielopoziomowe,
  - 2.3 grunty zabudowane budynkami, o których mowa w pkt.. 2.1 i 2.2,
  - 2.4 grunty niezabudowane,
  - 2.5 urządzenia i uzbrojenie terenów, takie jak:
    - a) rurociągi i przewody sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
    - b) sieci i urządzenia teletechniczne (naziemna telewizja cyfrowa),
    - c) budowle inżynieryjne (studnie itp.),
    - d) budowle komunikacyjne (drogi, ciągi pieszo - jezdne, parkingi, miejsca postojowe, place, chodniki, itp.),
    - e) ukształtowanie i zagospodarowanie terenu (urządzenia placów zabaw, urządzenia do rekreacji i sportu, mała architektura itp.),
    - f) inne budowle (latarnie oświetleniowe, ogrodzenia itp.);
- 3) **mienie wspólne** – należy przez to rozumieć stanowiące własność Spółdzielni:
  - a) budynki administracji Spółdzielni (biurowe i gospodarcze),

b) budynki dla osiedlowej działalności społeczno-wychowawczej,  
c) grunty zabudowane i niezabudowane stanowiące własność Spółdzielni lub znajdujące się we władaniu Spółdzielni na zasadzie wieczystego użytkowania, nie wchodzące w skład nieruchomości, a także znajdujące się na nich:

- budowle sportowe (boiska itp.),
- inne budowle, instalacje lub elementy ukształtowania terenu, nie wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego;
- rurociągi i przewody sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- sieci i urządzenia teletechniczne,
- budowle inżynierskie (studnie itp.),
- budowle komunikacyjne (drogi, ciągi pieszo - jezdne, parkingi, miejsca postojowe, place, chodniki, itp.),
- ukształtowanie i zagospodarowanie terenu (urządzenia placów zabaw, urządzenia do rekreacji i sportu, mała architektura itp.),
- inne budowle (latarnie oświetleniowe, ogrodzenia itp.)

4) **remont** — należy przez to rozumieć roboty budowlane określone, jako remont w ustawie Prawo budowlane wraz z pracami przygotowawczymi i towarzyszącymi, takimi jak:

- a) sporządzenie dokumentacji technicznej,
- b) sporządzanie kosztorysów inwestorskich,
- c) sporządzenie ekspertyz,
- d) sporządzenie opinii,
- e) sporządzenie analiz,
- f) dokonanie pomiarów,
- g) sporządzenie innych opracowań niezbędnych do przygotowania, prowadzenia i odbioru robót remontowych;

5) **nieruchomość** — należy przez to rozumieć wydzieloną geodezyjnie działkę gruntu ze znajdującym się na niej budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym oraz znajdujące się na niej budowle, nasadzenia, elementy małej architektury, podziemne i naziemne uzbrojenie terenu i urządzenia, do których utrzymania Spółdzielnia jest zobowiązana na mocy odrębnych przepisów;

6) **nieruchomość wspólna** - grunt oraz części budynku, instalacje i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali danej nieruchomości (szczegółowe rozgraniczenie nieruchomości wspólnej określa *Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali w SM „Nowy Dwór”*);

7) **lokal** – samodzielny lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi, a także lokale o innym przeznaczeniu, do których zostało ustanowione własnościowe prawo spółdzielcze lub prawo odrębnej własności;

### § 3

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dwór” tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych oraz mienia wspólnego.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy w celu pokrycia kosztu remontów zasobu mieszkaniowego oraz mienia wspólnego, poprzez uiszczanie opłaty eksploatacyjnej — fundusz remontowy niezależnie od innych opłat eksploatacyjnych, dotyczy:
  - a) członków Spółdzielni,
  - b) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
  - c) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. W przypadku:
  - a) osób zajmujących lokale mieszkalne stanowiące mienie Spółdzielni bez tytułu prawnego,
  - b) osób zajmujących lokale mieszkalne na zasadach najmu,opłaty z tytułu użytkowania lokali muszą uwzględniać w swojej kalkulacji opłatę eksploatacyjną na fundusz remontowy.
4. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych i mienia wspólnego, stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyтым stanie estetycznym.
5. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i mienia wspólnego może być przeznaczony również na:
  - a) spłatę odsetek od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych danej nieruchomości,
  - b) pokrywanie odszkodowań regresowych w części nie finansowanej przez ubezpieczyciela.
6. Z funduszu remontowego nie finansuje się:
  - a) napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w innych regulaminach wewnętrznych Spółdzielni i ustawy o ochronie praw lokatora,
  - b) napraw i remontów wewnątrz lokali użytkowanych na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego.

7. Postanowienia ust. 6 nie stosuje się w przypadku, gdy konieczność dokonania remontu w lokalu wynika z awarii elementów budynku (oraz konieczności usunięcia jej skutków), za które odpowiedzialna jest Spółdzielnia. W przypadku zaistnienia takiej sytuacji o wykonaniu remontu decyduje Zarząd Spółdzielni.

8. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z uregulowaniami zawartymi w aktach prawnych określonych w §1, zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez zarząd Spółdzielni.

#### **§ 4**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na:

- 1) fundusz remontowy nieruchomości,
- 2) fundusz remontowy mienia wspólnego.

2. Spółdzielnia może tworzyć również fundusze celowe na zamierzenia remontowe inne niż określone w ust.1, na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.

3. Zarządzanie funduszem remontowym powierza się Zarządowi Spółdzielni na zasadach określonych w niniejszym regulaminie oraz innymi unormowaniami obowiązującymi w Spółdzielni.

#### **§ 5**

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:

- 1) odpisów od m<sup>2</sup> powierzchni udziałowej (powierzchnia użytkowa wraz z powierzchnią przynależną) lokali mieszkalnych znajdujących się w danej nieruchomości - w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni;
- 2) odpisów od m<sup>2</sup> powierzchni udziałowej lokali o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże) znajdujących się w danej nieruchomości - w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo - gospodarczym Spółdzielni;
- 3) dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia – podział nadwyżki bilansowej
- 4) innych źródeł.

2. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia, a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Jednakże dla jednej nieruchomości obowiązuje taka sama stawka odpisu podstawowego na 1 m<sup>2</sup> powierzchni udziałowej lokali.

3. Stawka odpisu na fundusz remontowy nieruchomości stanowi jednocześnie opłatę eksploatacyjną — fundusz remontowy.

4. W przypadku konieczności wykonania pilnego remontu w nieruchomości wspólnej danej nieruchomości przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 9 niniejszego regulaminu, dopuszcza się podniesienie przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni stawki odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości do wysokości, która pozwoli pokryć koszt realizowanego remontu w terminie nie dłuższym niż 3 lata.

5. W przypadku zaplanowania robót, których koszt przekracza wysokość środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym nieruchomości na dany rok, dopuszcza się sfinansowanie deficytu ze środków ogólnospółdzielczych bez konieczności podnoszenia stawki odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości, pod warunkiem, iż planowany koszt zamierzeń remontowych na kolejne 3 lata bilansuje się przy aktualnej stawce odpisu.

6. W przypadku wykonywania prac wymagających wydatkowania znacznych środków finansowych, okres spłaty, każdorazowo w drodze uchwały, określa Rada Nadzorczą.

7. Zbycie własnościowego prawa lub prawa własności do lokalu w jakiegokolwiek formie nie powoduje skutku w postaci konieczności rozliczenia funduszu remontowego.

## § 6

1. Fundusz remontowy mienia wspólnego tworzony jest z:

- 1) odpisów od m<sup>2</sup> powierzchni udziałowej (powierzchnia użytkowa wraz z powierzchnią przynależną) lokali w wysokości ustalonej w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą rocznym planie finansowo - gospodarczym Spółdzielni;

- 2) odpisów od m<sup>2</sup> powierzchni udziałowej (powierzchnia użytkowa wraz z powierzchnią przynależną) lokali o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże) w wysokości ustalonej w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą rocznym planie finansowo - gospodarczym Spółdzielni;
- 3) dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia – podział nadwyżki bilansowej;
- 4) innych źródeł.

2. Stawka odpisu na fundusz remontowy mienia wspólnego stanowi koszt kalkulacyjny opłaty eksploatacyjnej na mienie wspólne.

3. Fundusz remontowy mienia wspólnego przeznaczany jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 3 regulaminu, dotyczących wyłącznie mienia wspólnego.

## § 7

1. Fundusze remontowe celowe, o których mowa w §4 ust. 2 niniejszego regulaminu, tworzone są w celu zrealizowania określonych zadań remontowych w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej.

2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy celowy z:

- 1) odpisów w ciężar kosztów, jeżeli cel objęty remontem stanowi zasób mieszkaniowy,
- 2) dotacji celowych uzyskanych ze źródeł zewnętrznych;
- 3) dofinansowania z dochodów pochodzących z działalności gospodarczej spółdzielni – podział nadwyżki bilansowej;
- 4) ze środków Centralnego Funduszu Remontowego po jego likwidacji,
- 5) dodatkowych wpłat użytkowników lokali ustalonych przez Radę Nadzorczą,
- 6) innych źródeł.

3. Fundusze remontowe celowe mogą być tworzone na zadania realizowane w krótkim okresie (do jednego roku, jedno zadanie), jak też na zadania realizowane w długim okresie, ale będące jednym celem. Fundusze te rozliczane są po całkowitym zakończeniu ich realizacji.

## § 8

1. Ewidencja wpływów określona w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla nieruchomości odpowiada wartości naliczonego odpisu w ciężar kosztów oraz wpływom pochodzącym z innych źródeł określonych w regulaminie.
2. Ewidencja wydatków określona w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla nieruchomości określonych w ust. 1 dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych na tych nieruchomościach.

## § 9

1. Zakres remontów ujmowanych w planie rzeczowym remontów na dany rok sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli.
2. Projekty planu remontów dla nieruchomości sporządza Zarząd Spółdzielni przy współudziale Rad Mieszkańców Nieruchomości.
3. Rzeczowy plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
4. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszy remontowych określonych w § 9 niniejszego regulaminu wynikających z ewidencji prowadzonej w oparciu o art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
  - 1) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich
  - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków
  - 3) spełnienie wymagań ochrony środowiska
  - 4) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków
  - 5) inne remonty
5. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

## § 10

1. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania remontów spowodowanych awarią, a w szczególności tych, o których mowa w § 9 ust. 4 pkt. 1 - 4 niniejszego regulaminu, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów z pominięciem drogi przetargowej.

2. Roboty remontowe wynikające z konieczności eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa i nakazów uprawnionych instytucji, takich jak Nadzór Budowlany, Urząd Dozoru Technicznego, Państwowa Straż Pożarna, są wykonywane poza kolejnością, nawet w przypadku braku środków finansowych na funduszu remontowym danej nieruchomości. Finansowanie robót nastąpi wówczas zgodnie z postanowieniami zawartymi w §5 ust. 4-6 niniejszego regulaminu.

## § 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy aktów prawnych wymienionych w § 1.

## § 12

W przypadku podziału Spółdzielni lub odłączenia nieruchomości i utworzenia Wspólnoty Mieszkaniowej zarządzanej zgodnie z przepisami *Ustawy o własności lokali*, deficyt na funduszu remontowym wymaga natychmiastowej spłaty przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości.

## § 13

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór” uchwałą nr 21 z dnia 27.03.2017 r., z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2017 r.

2. Z dniem 31.12.2016 r. traci moc *Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej "Nowy Dwór"* oraz załącznik nr 1 do *Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego* zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 86 z dnia 10.06.2013 r.