

# Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty i modernizacje zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie

## 1. Podstawa prawna

### § 1

Niniejszy regulamin normuje zasady tworzenia i wykorzystania środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje (w tym termomodernizacje) zasobów mieszkaniowych na podstawie niżej wymienionych przepisów:

- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Z 2003 r. nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. Z 2003 r. nr 207, poz. 216 z późniejszymi zmianami),
- statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie.

## 2. Zasady ogólne

### § 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

**Remont** – wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

**Zasoby mieszkaniowe** – do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:

1. budynki mieszkalne ze znajdującymi się w nich lokalami mieszkalnymi wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami oraz wyposażeniem technicznym jak np.: aparaty i urządzenia do wymiany ciepła, węzły cieplne, klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, balkony, loggie, garaże wbudowane itp.,
2. budynki niemieszkalne oraz pomieszczenia znajdujące się w budynkach mieszkalnych lub poza nimi, związane z administrowaniem i zapewnieniem funkcjonowania budynków mieszkalnych i ich mieszkańców tj.: budynki (pomieszczenia) administracji i księgowości Spółdzielni, warsztaty konserwacyjno – remontowe, magazyny, itp.,
3. urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki tj.: rurociągi i przewody sieci wodociągowo – kanalizacyjnej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, budowle komunikacyjne (drogi osiedlowe, ulice, chodniki), inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, trawniki, place zabaw, place pod kontenery na śmieci, itp.,
4. grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi i użytkowymi a także niezabudowane.

### § 3

Niniejszy regulamin stosuje się do:

1. członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
2. osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali,
3. członków Spółdzielni, właścicieli lokali, którzy posiadają odrębną własność lokalu,
4. właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,
5. osób korzystających z lokali nie posiadających do nich tytułu prawnego.

### § 4

Na finansowanie wszelkich remontów włącznie z ewentualną ich modernizacją, przeprowadzanych na zasobach mieszkaniowych Spółdzielni tworzy się fundusz na

remonty. W ramach tworzonego funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych wydziela się:

- środki finansowe na remonty i modernizacje zasobów mieszkaniowych określonych w § 2 pkt 1, tzw. fundusz remontowy nieruchomości,
- środki finansowe na wykonywanie działań technicznych dotyczących zasobów mieszkaniowych określonych w § 2 pkt 2, 3, 4, tzw. fundusz remontowy Spółdzielni tzw. ogólny.

#### § 5

1. Z funduszu remontowego nieruchomości wykonywane są wszelkie działania techniczne w lokalach mieszkalnych oraz w częściach wspólnych budynków mieszkalnych, za wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu mieszkalnego, określonych w regulaminie podziału napraw budynku i lokalu na obciążające Spółdzielnię oraz użytkowników lokali zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Z funduszu remontowego Spółdzielni tzw. ogólnego wykonywane są wszelkie działania techniczne dotyczące terenów, urządzeń, obiektów i instalacji, które służą do prawidłowego funkcjonowania zasobów mieszkaniowych.

#### § 6

Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Środki funduszu remontowego nieruchomości wykorzystywane są na potrzeby remontowe danej nieruchomości.

#### § 7

1. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy mają użytkownicy lokali.
2. Świadczenie to realizowane jest w formie odpisu naliczanego w ramach opłat za używanie lokali i może ono być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od wielkości faktycznych potrzeb remontowych czy modernizacyjnych.
3. Wysokość odpisu na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu na podstawie rocznych planów remontowych.

#### § 8

1. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy powinna być określona na podstawie planu potrzeb remontowo – modernizacyjnych budynków w oparciu o dokonane przeglądy techniczne w ramach planów remontów.
2. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
3. Nadwyżki lub niedobory środków na funduszu remontowym przechodzą do rozliczenia funduszu w roku następnym.

### **3. Postanowienia szczegółowe**

#### § 9

Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się z:

1. ustalonej przez Radę Nadzorczą części odpisu na fundusz remontowy obciążającego koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w postaci miesięcznych wpłat dokonywanych przez użytkowników lokali, określanej corocznie w planie remontów Spółdzielni,
2. kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowo – modernizacyjne w nieruchomości,
3. kar za zwłokę w usuwaniu wad robót remontowo – modernizacyjnych na danej nieruchomości,
4. kar za nieterminowe wykonanie robót na nieruchomości,
5. kredytów celowych uzyskanych dla nieruchomości,
6. dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej i innymi,
7. innych wpływów określonych uchwałami organów statutowych,

8. premii termomodernizacyjnej,
9. innych wpływów z dotacji, darowizn oraz dobrowolnych wpłat dokonanych dla nieruchomości.

#### § 10

Fundusz remontowy Spółdzielni tzw. ogólny tworzy się z:

1. ustalonej przez Radę Nadzorczą części odpisu na fundusz remontowy obciążającego koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w postaci miesięcznych wpłat dokonywanych przez użytkowników lokali, określanej corocznie w planie remontów Spółdzielni,
2. z dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych,
3. z dochodów uzyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych lub użytkowych, do których Spółdzielnia posiadała prawo własności,
4. kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowo – modernizacyjne,
5. kar za zwłokę w usuwaniu wad robót remontowo – modernizacyjnych,
6. kar za nieterminowe wykonanie robót,
7. kredytów celowych,
8. dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej i innymi,
9. innych wpływów określonych uchwałami organów statutowych,
10. innych wpływów z dotacji, darowizn oraz dobrowolnych wpłat dokonanych na rzecz Spółdzielni,
11. jednorazowego zasilenia kwotami odpisu na fundusz remontowy lokali użytkowych wynajmowanych przez Spółdzielnię, pochodzącymi z lat ubiegłych.

#### § 11

Zgromadzone środki funduszu remontowego nieruchomości przeznacza się na:

1. finansowanie kosztów remontów i modernizacji w tym termomodernizacji (zasady przeprowadzania termomodernizacji określone są w załączniku do niniejszego regulaminu) wydzielonych nieruchomości,
2. finansowanie remontów wynikających z zaleceń okresowych obligatoryjnych przeglądów nieruchomości,
3. nakłady na remonty i modernizacje nieruchomości finansowane kredytami,
4. usuwanie wad technologicznych,
5. wypłatę ekwiwalentów za wymianę stolarki okiennej,
6. wymianę lub legalizację wodomierzy i ciepłomierzy,
7. wypłatę ekwiwalentów za uszkodzone podłoga,
8. spłatę kredytów i pożyczek oraz odsetek od kredytów i pożyczek zaciągniętych na realizację prac remontowych i modernizacyjnych.

#### § 12

Zgromadzone środki funduszu remontowego ogólnego Spółdzielni przeznacza się na:

1. prowadzenie remontów i modernizacji terenów, obiektów, urządzeń i instalacji służących ogółowi użytkowników lokali,
2. inne cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni,
3. prowadzenie remontów i modernizacji lokali użytkowych wynajmowanych przez Spółdzielnię do wysokości środków wskazanych w § 10 pkt 11,
4. spłatę kredytów i pożyczek oraz odsetek od kredytów i pożyczek zaciągniętych na realizację prac remontowych i modernizacyjnych.

#### § 13

1. Remonty finansowane są ze środków własnych zgromadzonych na funduszu remontowym nieruchomości.

2. Dopuszcza się finansowanie wydatków remontowych z innych źródeł. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni z powiadomieniem w możliwie krótkim czasie Rady Nadzorczej.
3. W przypadku finansowania remontu lub modernizacji nieruchomości kredytem bankowym hipotecznym, Zarząd Spółdzielni musi uzyskać zgodę większości użytkowników lokali, w tym 100% właścicieli lokali w danej nieruchomości. W przypadku finansowania remontu lub modernizacji nieruchomości innym kredytem niż hipoteczny lub pożyczką, której spłata następuje z wpływów na fundusz remontowy danej nieruchomości, użytkownicy lokali tej nieruchomości informowani są o takim fakcie na piśmie.
4. W przypadku podziału Spółdzielni i odłączenia kredytowanej nieruchomości oraz w razie wyodrębnienia własności wszystkich lokali w kredytowanej nieruchomości i przejścia pod jurysdykcję ustawy o własności lokali, spłatę kredytu, o którym mowa w pkt. 3, przejmują na siebie wszyscy użytkownicy tej nieruchomości.

#### **4. Wysokość świadczeń na fundusz remontowy**

##### § 14

1. Podstawą określenia potrzeb remontowych są okresowe kontrole zasobów mieszkaniowych.
2. Dane uzyskane podczas przeprowadzanych kontroli stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych z podziałem na budynki, infrastrukturę oraz naprawy bieżące i główne.
3. Zestawienie, o którym mowa w pkt 2 stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.
4. Plany robót remontowych są realizowane przez roczne plany robót remontowych.
5. Podstawą do ustalenia wysokości miesięcznych świadczeń na fundusz remontowy w podziale na poszczególne budynki jest:
  - powierzchnia użytkowa lokali bez pomieszczeń przynależnych,
  - wyceniony plan robót remontowych,
  - wysokość ewentualnego dofinansowania,
  - stan środków funduszu remontowego na początku każdego roku.
6. Wysokość miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy ustalana jest przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu jako średnia stawka na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w ten sposób, aby przy uwzględnieniu stanu środków funduszu na początku każdego roku, pokryła zakres rocznego planu remontów oraz ewentualną spłatę kredytu lub pożyczki, o których mowa w § 13.

#### **5. Postanowienia końcowe**

##### § 15

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie Uchwałą nr 52 z dnia 27.02.2018 r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu przestaje obowiązywać dotychczasowy regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 17 w dniu 25.08.2011 r.

Sekretarz RN

Przewodniczący RN

Ewa Bogel

Sławomir Kalinowski