

## REGULAMIN

### Tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Prabutach

#### §1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: usm).
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, poprzez uiszczanie opłaty eksploatacyjnej na fundusz remontowy.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należytym stanie estetycznym zasobu.
4. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.
5. Zasady wymiany, montażu i użytkowania wodomierzy w lokalach, określa odrębny regulamin.

#### §2

Ilekcroć w regulaminie jest mowa o:

1. Zasobie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury i obiekty działalności społeczno - kulturalnej sfinansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego i zasobów mieszkaniowych lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Remoncie - należy przez to rozumieć prace remontowo - budowlane określone, jako remont w ustawie Prawo budowlane.
3. Nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomość obejmującą budynek lub więcej budynków wraz z gruntem przynależnym, w której może być ustanowione prawo odrębnej własności lokali zgodnie z usm.

#### §3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty całego zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność spółdzielni i zarządzanego w oparciu o usm a w szczególności na:

- a) finansowanie kosztów konserwacji, remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych
  - b) przygotowanie i odnawianie zwolnionych mieszkań uzyskanych do zasiedlenia
  - c) rozbudowę infrastruktury osiedlowej (parkingi, ciągi piesze)
  - d) usuwanie wad technologicznych
  - e) spłatę odsetek od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych
  - f) pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali
4. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w regulaminach wewnętrznych spółdzielni i ustawie o ochronie praw lokatorów oraz napraw i remontów wewnątrz lokali użytkowanych na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego.

#### §4

1. Fundusz remontowy tworzony jest z:
  - 1) odpisów od m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w wysokości ustalonej Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni,
  - 2) dofinansowania dochodów z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia,
  - 3) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki,
  - 4) dotacji budżetowych od innych jednostek na pokrycie kosztów remontów,
  - 5) innych źródeł.
2. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynku, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia, a wynikają z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów.
3. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości podstawowej stanowią jednocześnie oddzielną, obowiązującą w tej samej wysokości opłatę eksploatacyjną - fundusz remontowy.
4. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 3 ust. 3 regulaminu, a dotyczących budynków, ich części wspólnych oraz infrastruktury.
5. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 6, dopuszcza się podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej zapewniającą szybsze wyrównanie środków w tej nieruchomości.

#### §5

1. Fundusze remontowe celowe, o których mowa w § 3 ust. 2 niniejszego regulaminu, tworzone są w celu zrealizowania określonych zadań remontowych w oparciu o uchwały walnego zgromadzenia.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy celowy z:
  - 1) odpisów w ciężar kosztów, jeżeli cel objęty remontem stanowi spółdzielczy zasób mieszkaniowy,
  - 2) wpłaty użytkowników lokali bez względu na cel objęty remontem,
  - 3) dotacji celowych uzyskanych ze źródeł zewnętrznych,
  - 4) dofinansowania z dochodów pochodzących z działalności gospodarczej spółdzielni.
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.

4. Fundusze te rozliczane są po całkowitym zakończeniu ich realizacji.

## §6

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję określoną w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 usm w podziale na poszczególne nieruchomości.
2. Ewidencja wpływów określona w art. 4 ust. 41 pkt 2 usm dla nieruchomości określonych w ust. 1 obejmuje odpis na fundusz remontowy obciążający koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi użytkowników lokali w poszczególnych nieruchomościach, a dla lokali w najmie odpowiada wartości naliczonego odpisu w ciężar kosztów oraz obejmuje wpływy pochodzące z innych źródeł określonych w regulaminie.
3. Ewidencja wydatków określona w art. 4 ust. 41 pkt 2 usm dla nieruchomości określonych w ust. 1 dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych na tych nieruchomościach.

## §7

1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości, ujmowany jest w planie rzeczowo - finansowym remontów, który sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych określone są w ustawie Prawo budowlane.
2. Plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy, zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszu remontowego określonego w § 3 ust. 1 niniejszego regulaminu z uwzględnieniem środków wynikających z ewidencji prowadzonej w oparciu o art. 4 ust. 41 pkt 2 usm, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
  - 1) eliminację zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich
  - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
  - 3) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
  - 4) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków,
  - 5) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.

## §8

1. Zmiany w rodzaju i zakresie prowadzonej działalności remontowej, nie wymagają korekty niniejszego regulaminu, o ile wynikają z zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej rzeczowego planu remontów.
2. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, a w szczególności tych, o których mowa w § 7 ust. 3 pkt 1 i 2 niniejszego regulaminu, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów z pominięciem drogi przetargowej. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac oraz ich koszcie.
3. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza ustaloną kolejnością Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
4. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:

- 1) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych,
  - 2) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie,
  - 3) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe lokali.
5. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje Kierownik Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

#### § 9

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z mocą obowiązywania od dnia 14.09.2023r.

#### § 10

Traci moc regulamin funduszu remontowego, z dnia 23.04.2012r.

Podstawa prawna:

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami,
2. Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. z późniejszymi zmianami,
3. Statut Spółdzielni.

Niniejszy Regulamin został przyjęty na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 14.09.2023r.,  
protokół nr 09/2023

Tekst jednolity przyjęty Uchwałą Nr 11 /2023, z dnia 14-09-2023r.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodnicząca Rady Nadzorczej



RADA NADZORCZA  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko – Własnościowej  
w Prabutach