

# Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku.

## Pojęcia związane z funduszem remontowym Spółdzielni:

1. Nieruchomość – to budynek lub budynki wraz z gruntem przynależnym, w których jest lub może być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Część wspólna nieruchomości – to grunt lub części wspólne budynku i urządzeń, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w tej nieruchomości takie jak m.in. klatki schodowe, dachy, elewacje, korytarze piwnic, pomieszczenia wspólnego użytku, węzły cieplne, instalacja centralnego ogrzewania, instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne, teletechniczne, gazowe.
3. Zasoby mieszkaniowe – to budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, garaże, infrastruktura.
4. Remont – to wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego z dopuszczeniem zastosowania wyrobów budowlanych i technologii innych niż użyte w stanie pierwotnym.

## Rozdział I

### Zasady ogólne.

#### § 1

1. Podstawę prawną tworzenia funduszu remontowego stanowią:
  - 1) art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. 2018, poz. 845),
  - 2) § 138 ust. 1 pkt. 4 obowiązującego Statutu Spółdzielni,
  - 3) przepisy innych ustaw i rozporządzeń powszechnie obowiązującego prawa.
2. Fundusz remontowy tworzony jest z:
  - 1) odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości,
  - 2) odpisów w ciężar kosztów lokali użytkowych,
  - 3) nadwyżki wyniku finansowego po opodatkowaniu na podstawie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 4) innych środków na podstawie uchwały Rady Nadzorczej,
  - 5) z odszkodowań i kar umownych.

#### § 2

Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy wszystkich członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokalu i prawa odrębnej własności lokalu oraz właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni.

#### § 3

Zarząd prowadzi dla każdej nieruchomości odrębną ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów funduszu remontowego. Ewidencja powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego.

#### § 4

1. Jednostką rozliczeniową odpisów na fundusz remontowy jest 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych oraz 1m<sup>2</sup> powierzchni przynależnej do tych lokali.
2. Wysokość odpisów na fundusz remontowy ustalana jest odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie planu remontów tej nieruchomości i planowanych kosztów mienia.
3. Wysokość odpisów na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza na podstawie planu remontów na dany rok i po uwzględnieniu salda środków na funduszu remontowym tej nieruchomości z roku poprzedniego.
4. Środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym przeznaczone są na pokrycie kosztów robót remontowych części wspólnych zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych, infrastruktury technicznej związanej z utrzymaniem zasobów i kosztów remontów mienia spółdzielni.
5. Z funduszu remontowego nie powinny być finansowane remonty i naprawy obciążające użytkowników lokali zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w § 148 i § 149 Statutu oraz koszty bieżącej konserwacji obiektów i urządzeń.

## Rozdział II

### Przeznaczenie funduszu remontowego.

#### § 5

W ramach funduszu remontowego spółdzielnia wyodrębnia środki na:

1. Fundusz remontowy mienia spółdzielni.
2. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.

#### § 6

1. Fundusz remontowy mienia spółdzielni przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontów mienia .
2. W skład mienia spółdzielni wchodzi:
  - 1) nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym stanowiące własność spółdzielni urządzenia i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanego z funkcjonowaniem budynków mieszkalnych i użytkowych.
  - 2) nieruchomości zabudowane obiektami użytkowymi (niemieszkalnymi),
  - 3) nieruchomości niezabudowane,
  - 4) drogi, parkingi, ciągi piesze, place utwardzone, szlabany parkingowe, lampy oświetleniowe, elementy małej architektury.
3. Plan remontów mienia spółdzielni zatwierdza Rada Nadzorcza.
4. Po zakończeniu roku obrotowego wydatki na remonty mienia dzielone są przez powierzchnię użytkową i przynależną ogółem wszystkich lokali, a następnie rozliczane na poszczególne nieruchomości wg powierzchni użytkowej i przynależnej tych nieruchomości.

#### § 7

1. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na pokrycie wydatków związanych z remontami części wspólnych nieruchomości nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali.
2. W szczególności do remontów części wspólnych w rozumieniu niniejszego regulaminu zalicza się:
  - 1) wymianę pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi i orynnowaniem,
  - 2) remont kominów,
  - 3) ocieplenie ścian zewnętrznych elewacji stropodachów i piwnic,

- 4) remont wewnętrznej i zewnętrznej instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody bez wymiany grzejników,
- 5) chemiczne i mechaniczne czyszczenie wewnętrznej instalacji c.o., kanalizacyjnej i wodociągowej,
- 6) remont balkonów z balustradami, daszków nad balkonami,
- 7) remonty elewacji i jej malowanie,
- 8) dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej w budynkach i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach wspólnych,
- 9) wykonanie, remont instalacji odgromowej,
- 10) remont klatek schodowych wraz z malowaniem, balustrad, włazów na dach, wejść do klatek schodowych, drzwi, daszków nad wejściami, podestów,
- 11) remont, wymiana oświetlenia na klatkach schodowych,
- 12) montaż czujników ruchu,
- 13) remont opaski kapilarnej (płyty odbojowej),
- 14) remont, wymiana okienek piwnicznych,
- 15) remont korytarzy piwnic, pomieszczeń wspólnego użytku,
- 16) usunięcia awarii lub szkód zaistniałych w wyniku zdarzeń losowych w zasobach mieszkaniowych,
- 17) wynagrodzenie inspektora nadzoru (sprawującego nadzór nad robotami remontowymi),
- 18) spłatę kredytów i pożyczek zaciągniętych na remonty poszczególnych nieruchomości,
- 19) inne remonty infrastruktury określone w planach gospodarczo - finansowych i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą według bieżących potrzeb.

### **Rozdział III**

#### **Tryb uchwalania planu remontów.**

##### § 8

1. Projekt zakresu rzeczowego potrzeb remontowych dla poszczególnych nieruchomości oraz mienia Spółdzielni sporządza Zarząd na podstawie okresowych kontroli i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli oraz po uwzględnieniu uzasadnionych wniosków mieszkańców danych nieruchomości. Terminy, częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych wynikają z przepisów prawa.
2. Projekt zakresu rzeczowego remontów Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej w IV kwartale roku poprzedzającego rok dla którego sporządzany jest projekt.  
Po zapoznaniu się z projektem Rada Nadzorcza kwalifikuje roboty na poszczególnych nieruchomościach do wykonania.
3. Zarząd Spółdzielni podaje do wiadomości mieszkańców poszczególnych nieruchomości zakres planowanych robót na ich nieruchomościach poprzez wywieszenia wykazu robót na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych. Informacja musi zawierać termin i tryb zgłaszania uwag i propozycji oraz formę w jakiej winna być wyrażona wola mieszkańców.
4. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej może zorganizować zebranie z mieszkańcami nieruchomości w celu rozpoznania potrzeb wśród mieszkańców nieruchomości, przeznaczenia posiadanych środków z funduszu remontowego, wyjaśnienia zasadności wykonania planowanych robót oraz zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy.
5. Po rozpatrzeniu uwag i wniosków mieszkańców poszczególnych nieruchomości, Zarząd sporządza ostateczną wersję planu i przedkłada Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.
6. Plan remontów określający ich zakres rzeczowy i finansowy zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej w I kwartale roku którego dotyczy.



## **Rozdział IV**

### **Inne warunki realizacji planów remontowych.**

#### § 9

1. Zlecenie wykonania robót których wartość netto przekracza limit ustalony w regulaminie zlecenia robót i dostaw obcym wykonawcom odbywa się w drodze przetargu nieograniczonego.
2. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza zakresem ustalonym w rocznym planie remontów z pominięciem drogi przetargowej.
3. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych, poza zakresem ustalonym w planie remontowym, Zarząd powinien wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok kalendarzowy.
4. W trakcie realizacji rzeczowego planu rzeczowo - finansowego remontów należy zapewnić:
  - 1) bezpieczeństwo użytkowników, osób trzecich i ich mienia 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 nie powodujących uciążliwości dla użytkowników lokali.
5. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez inspektorów nadzoru, którzy posiadają odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.
6. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje Zarząd Spółdzielni.

## **Rozdział V**

### **Postępowanie w przypadku wykonania robót remontowych wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.**

#### § 10

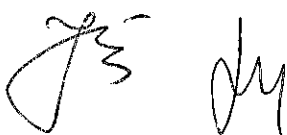
1. W przypadkach potrzeby wykonania robót remontowych wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót, Zarząd zobowiązany jest do przygotowania projektu uchwały celem podjęcia uchwały przez właścicieli mieszkań (w imieniu osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali jako właściciel występuje Spółdzielnia) na dysponowanie nieruchomością przez Spółdzielnię do celów budowlanych.
2. Uchwała jest możliwa do realizacji po uzyskaniu zgody większości mieszkańców posiadających prawo odrębnej własności.
3. Właściciele poszczególnych nieruchomości mogą udzielić Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej pełnomocnictwa ogólnego do wykonywania czynności przekraczających zwykły zarząd w rozumieniu ustawy o własności lokali – wówczas podjęcie uchwały o której mowa w ust. 1 nie jest konieczne.

## **Rozdział VI**

### **Postanowienia końcowe.**

#### § 11

1. Za prawidłową realizację rocznych planów remontów odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu remontowego przechodzą na następny rok obrachunkowy i prezentowane są w sprawozdaniu finansowym w pozycji zobowiązania krótkoterminowe.



3. Kwoty przekroczenia funduszu remontowego pozostają do rozliczenia w roku następnym i są prezentowane w sprawozdaniu finansowym jako rozliczenia międzyokresowe.
4. Środki funduszu remontowego gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni.

§ 12

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 24.10.2018 r. uchwałą NR RN/8/2018 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 13

Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu tracą moc obowiązującą zapisy od § 18 do § 21 „Regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, opłat za użytkowanie lokali oraz tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych” wprowadzonego w życie uchwałą RN NR 22/2003 r. z dnia 25.11.2003 r. z późniejszymi zmianami.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku

*Jagna Walania*

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku

*Marek Leszczak*