

**REGULAMIN**  
**TWORZENIA I WYDATKOWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU**  
**NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH**

**REGULAMIN**  
**TWORZENIA I WYDATKOWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU**  
**NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH**

SM"Łada" w Biłgoraju

**§1**

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów zgodnie z art. 4 i art. 6 ust. 3 ustawy z 15.12.2000r.

**§2**

1. Fundusz na remonty, o których mowa w § 1 tworzy się na:
  - odrębne nieruchomości określone na podstawie art. 42 ustawy o SM ,
  - fundusz wspólny.
2. Fundusze remontowe nieruchomości tworzy się z odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Odpisy dotyczą wszystkich lokali mieszkalnych położonych w nieruchomości, zajmowanych przez członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości tworzy się z :
  1. odpisów od lokali mieszkalnych i użytkowych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, według zasad określonych w § 7 Regulaminu,
  2. odpisów dodatkowych, ponad odpis podstawowy na fundusz remontowy, w przypadku pilnej potrzeby przeprowadzenia remontu w danej nieruchomości,
  3. kwot uzyskanych z tytułu obniżania wynagrodzenia wykonawców w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze,
  4. kar za zwłokę w usuwaniu wad,
  5. odszkodowań ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
  6. oprocentowania rachunku bankowego środków funduszu na remonty, lokat na rachunkach bankowych,
  7. innych wpływów, na które zezwalają obowiązujące w tym zakresie przepisy.
4. Fundusz remontowy wspólny tworzy się:
  - 1) ze środków dotychczas zgromadzonych
  - 2) zasilenia funduszu nadwyżką bilansową na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia Członków,
  - 3) z innych wpływów, na które zezwalają obowiązujące w tym zakresie przepisy.

**§3**

1. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na remonty zasobów w podziale na odrębne nieruchomości na :
  - 1) finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych i sieci wewnętrznych budynków;

- 2) remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (drogi, ulice, place, instalacje wodno- kanalizacyjne i gaz),
- 3) zapłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla użytkowników lokali Spółdzielni,

2. Środki funduszu remontowego wspólnego przeznaczone są na:

1. usuwanie wad technologicznych,
2. termomodernizację i remonty,
3. koszty robocizny wymiany stolarki okiennej, drzwi balkonowych oraz montażu wywietrzników w lokalach mieszkalnych, w wysokości ustalonej przez Zarząd. Nie dotyczy właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.
4. inne wydatki wg decyzji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

#### § 4

W przypadku, jeżeli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości powstała wspólnota mieszkaniowa ( w tym w trybie art. 26 ust. 1 lub w trybie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), a w dacie powstania wspólnoty saldo funduszu remontowego nieruchomości jest ujemne , właściciele lokali zobowiązani są do spłaty zadłużenia z tytułu funduszu remontowego, proporcjonalnie do wielkości udziałów każdego z właścicieli w danej nieruchomości. Właściciele lokali obowiązani są do spłaty zadłużenia w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy. Spłata zadłużenia z tytułu funduszu remontowego obciąża również osoby, które będą przenosiły własność lokali po utworzeniu wspólnoty mieszkaniowej. Spłata zadłużenia w sposób inny niż podano w niniejszym punkcie wymaga zgody Rady Nadzorczej .

#### § 5

1. Z funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w statucie Spółdzielni z uwzględnieniem §3 ust.3 niniejszego regulaminu.
2. Nakłady o charakterze konserwacyjnym obciążają bieżące koszty eksploatacyjne.
3. Nie wykorzystane lub przekroczone w ciągu roku fundusze na remonty przechodzą na rok następny.
4. Koszty remontów lokali użytkowych obciążają koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, w których te lokale są usytuowane.
5. Remonty przeprowadzone wewnątrz lokali przeznaczonych na potrzeby własne Spółdzielni obciążają koszty działalności dla potrzeb, której są przeznaczone.
6. Obowiązki, zakres i finansowanie remontów przeprowadzonych wewnątrz lokali (użytkowych ) wynajmowanych określają umowy najmu lokali.

#### § 6

W przypadku zgromadzenia nadwyżek środków funduszu przekraczającej potrzeby remontowe Zarząd Spółdzielni może dla częściowego złagodzenia skutków inflacji część środków tego funduszu przeznaczyć na odrębne rachunki lokacyjne o wyższej stopie oprocentowania.

## § 7

1. Podstawą sporządzenia odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości jest powierzchnia użytkowa lokali położonych w tej nieruchomości i stawka odpisu ustalona przez Radę Nadzorczą Spółdzielni określona w zł/m<sup>2</sup> pu lokal
2. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy - naliczany w ramach opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych powinna uwzględniać :
  - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów, w okresie dla którego ustalone będą stawki odpisów;
  - 2) przewidywane wydatki na wymianę i wytworzenie środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
  - 3) stan funduszu na remonty na początku roku,
  - 4) odpisy dodatkowe na fundusze wspólne.
3. Roczne stawki odpisów, o których mowa w ust. 1, są określone w planie finansowo-ekonomicznym na dany rok. Zmiana stawki odpisu w ciągu roku jest zatwierdzana przez Radę Nadzorczą.
4. Minimalne stawki odpisów, o których mowa w ust. 2, nie uwzględniają potrzeb finansowych, związanych z naprawami wewnątrz oraz napraw wg Załącznika nr 1 do regulaminu.
5. Stawki odpisów na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza
  - 1) jednolicie dla zasobów objętych wspólnym rozliczeniem kosztów eksploatacji lub
  - 2) zróżnicowane - w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych budynków, zespołów budynków, w ramach odrębnych nieruchomości.
6. W przypadku podziału nieruchomości w trakcie roku obrotowego środki funduszu remontowego danej nieruchomości należy rozliczyć proporcjonalnie do m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokali w nowo powstałych nieruchomościach wg stanu na dzień ostatniego miesiąca w którym nastąpiło podjęcie uchwały ostatecznej Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
7. Tworzenie i wydatkowanie funduszu remontowego na odrębne nowo powstałe nieruchomości następuje od dnia 1-go następnego miesiąca po podjęciu uchwały ostatecznej Zarządu.
8. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się ewidencje tworzenia i wydatkowania środków na remonty, na odrębne nieruchomości przed podjęciem uchwały ostatecznej Zarządu. Za taką sytuację uznaje się np. taki stan kiedy 01.01. danego roku trwa procedura podziału na nieruchomości jednobudynkowe.

## § 8

W przypadku dokonania modernizacji zasobów Spółdzielni, wynikające stąd podwyższenie standardu zamieszkiwania powinno być uwzględnione w odpisach obciążających wszystkich użytkowników lokali na fundusz remontowy wspólny. Stawki te powinny zapewnić dodatkową potrzebę refundacji środków finansowych wydatkowanych przez Spółdzielnię na modernizację zasobów jako nakłady obciążające fundusz remontowy. Decyzję o utworzeniu funduszu wspólnego podejmuje WZ .

## § 9

1. W przypadku braku środków finansowych na remonty Zarząd Spółdzielni może wystąpić za zgodą Rady Nadzorczej z wnioskiem do banku o przyznanie kredytu.

2. Niewykorzystane środki poszczególnych funduszy remontowych w ciągu roku przechodzą do wykorzystania na następny rok.

### **§ 10**

1. Jeżeli w danej nieruchomości zachodzi konieczność przeprowadzenia remontu, którego koszty nie znajdują pokrycia w stanie funduszu remontowego tej nieruchomości, wówczas na ten cel mogą być przeznaczone przejściowo środki funduszu z innej nieruchomości, w której nie zachodzi pilna potrzeba przeprowadzenia remontu.
2. Uzupełnienie funduszu remontowego nieruchomości, w której przeprowadzono remont, powinno nastąpić w okresie do pięciu lat.
3. Nie dopuszcza się finansowania z funduszu remontowego kosztów robocizny wymiany stolarki w lokalach mieszkalnych, w których istnieje zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu.

### **§ 11**

Wykaz nakładów o charakterze nie stanowiącym remontów tj. o charakterze konserwacyjno-przeładowym stanowi załącznik Nr 1 do regulaminu. Nakłady te obciążają działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych.

### **§ 12**

Traci moc „Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18.02.2011r. Uchwała Nr 1/10/2011.

### **§ 13**

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 12.09.2012 r. , Uchwała Nr 5/8/12 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zmiana Regulaminu uchwalona przez Radę nadzorczą na posiedzeniu w dniu 27.03.2018 r., Uchwała Nr 3/8/2018 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Załącznik Nr 1**  
**do Regulaminu tworzenia**  
**i wydatkowania środków funduszu na remonty**  
**zasobów mieszkaniowych**

Wykaz nakładów o charakterze nie stanowiącym remontów:

1. Wyłączeniom z odpisów na fundusz remontowy podlegają:
  - a) konserwacja domofonów (np. wymiana przycisków, tabliczek, regulacja);
  - b) nakłady związane z eksploatacją urządzeń elektrycznych (np. wymiana żarówek, świetlówek, bezpieczników, poprawa styków, wymiana przycisków, gniazdek);
  - c) konserwacja instalacji odgromowej (np. naprawa łącz, poprawa naciągów);
  - d) nakłady związane z eksploatacją instalacji co., wod-kan (np. regulacja instalacji, odpowietrzenie, czyszczenie przewodów kanalizacji deszczowej i sanitarnej);
  - e) naprawy stolarsko – ślusarskie (np. wymiana zamków, uszczelnianie okien, naprawa podestów, naprawy placów zabaw),
  - f) naprawy murarsko – malarskie (np. naprawa tynków, napraw ciągów komunikacyjnych, zamalowywanie napisów, uszkodzeń powłok malarskich, wytyczanie stanowisk postojowych, przejść);
  - g) naprawy blacharko – dekarские (np. łączenie rur spustowych i rynien, usuwanie przecieków i i udrażnianie przewodów wentylacyjnych i dymowych);
  - h) utrzymanie terenów zielonych (np. dosadzanie, koszenie trawy, wycinanie i podcinanie drze i krzewów, urządzenie nowych terenów zielonych);
  - i) przeglądy techniczne (elementów budynków, budowli, urządzeń instalacji elektrycznej, piorunochronnej, gazowej, kominiarskie itp.);
  - j) inne o charakterze konserwacyjno – eksploatacyjnym.
2. Nakłady te obciążają bieżącą działalność eksploatacyjną.