

# Uchwała nr 11/2008

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie  
z dnia 25 lutego 2008 r.

w sprawie regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego  
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie

Na podstawie § 91 ust. 1 pkt 20) Statutu uchwała się, co następuje:

## § 1

Uchwała się Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego  
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie, stanowiący załącznik do uchwały.

## § 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz

.....  
/Jerzy Kwiatkowski /

Przewodnicząca

.....  
/Eugenia Teresa Kryczka/

Załącznik do Uchwały nr 11  
Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Piastowie  
z dnia 25.02.2008r.

## **REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIENI MIESZKANIOWEJ W PIASTOWIE**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ( w treści usm).
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, poprzez uiszczanie opłaty eksploatacyjnej-fundusz remontowy i innych opłat eksploatacyjnych.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyтым stanie estetycznym.
4. Ewidencja księgową funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez zarząd Spółdzielni.

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

1. zasób mieszkaniowy- należy przez to rozumieć budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury i obiekty działalności społeczno-wychowawczej sfinansowane bezpośrednio z funduszu udziałowego i zasobów mieszkaniowych lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. nieruchomość podstawowa- 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 oraz nieruchomość obejmującą budynek lub budynki wraz z gruntem przynależnym, która jest wynajmowana przez spółdzielnię.
3. mienie wspólne – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach, a w szczególności nieruchomości zabudowane budowlami ( drogi, place, parkingi, zatoki postojowe itp.), urządzeniami małej architektury i urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli wraz gruntem przynależnym.
4. mienie ogólne- należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy, a służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej, społeczno-wychowawczej, i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi.
5. standard techniczny nieruchomości:
  - a) remont dachu,



- b) wymiana instalacji wod-kan, gazowej, z licznikami indywidualnymi, elektrycznej WLZ, c.o., c.w.;
- c) malowanie klatek i pomieszczeń wspólnego użytku,
- d) remont wejść,
- e) remont dźwigów,
- f) pełna termomodernizacja

## § 1

1. Fundusz remontowy jest tworzony w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym z podziałem na:
  - a) fundusz remontowy nieruchomości podstawowej,
  - b) fundusz remontowy nieruchomości podstawowej - termomodernizacja
  - c) fundusz remontowy mienia wspólnego,
  - d) fundusz remontowy mienia ogólnego.
  - e) Fundusz remontowy z przeznaczeniem na remont dźwigów
2. Odpisy na fundusz remontowy dokonywane są od m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, osoby, sztuki, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym.
3. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy stanowią jednocześnie oddzielną, obowiązującą w tej samej wysokości opłatę eksploatacyjną- fundusz remontowy.

## § 2

### 1. Fundusz remontowy nieruchomości podstawowej tworzony jest z:

- a) - odpisów od m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym,
  - b) otrzymanych kwot od firmy ubezpieczeniowej za szkody powstałe w zasobach spółdzielni.
  - c) dodatkowych wpłat od użytkowników lokali w przypadku wniosku i wyrażenia zgody przez co najmniej 50% użytkowników lokali w nieruchomości podstawowej,
  - d) dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia,
  - e) innych źródeł.
2. W przypadku konieczności wykonania pilnych prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach w ramach danego Osiedla przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 7 w danej nieruchomości Zarząd ma prawo przesunięcia wolnych środków finansowych z innych nieruchomości aż do czasu wyrównania jednakowego standardu technicznego między nieruchomościami w SM.
- ### 3. Fundusz remontowy nieruchomości podstawowej przeznaczony jest na pokrycie kosztów związanych z:
- a) malowaniem, remontem pomieszczeń wspólnego użytku,
  - b) remontem dachu,
  - c) wymianą instalacji wod-kan, gazowej, elektrycznej, c.o., c.w.,
  - d) remont ganków, balkonów

## § 3

### 1. Fundusz remontowy mienia wspólnego tworzony jest z :

- a) -odpisów od m<sup>2</sup> powierzchni gruntu stanowiącego mienie wspólne w wysokości ustalonej w zatwierdzonym planie finansowo-gospodarczym,
- b) dofinansowanie z funduszu remontowego na mienie ogólne,





- c) dodatkowej wpłaty użytkowników lokali w przypadku wniosku i wyrażenia zgody przez co najmniej 50% użytkowników lokali w nieruchomościach, dla których mienie wspólne jest przeznaczone do wspólnego korzystania,
  - d) dofinansowanie dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia,
  - e) innych źródeł.
2. Stawki odpisów na fundusz remontowy mienia wspólnego stanowią koszt kalkulacyjny opłaty eksploatacyjnej na mienie wspólne.
  3. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości stanowiących mienie wspólne w zależności od ich stanu technicznego, okresu eksploatacji, rodzaju zabudowy, wyposażenia, a wynikającego z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów.
  4. Fundusz remontowy mienia wspólnego przeznaczony jest na pokrycie kosztów związanych z:
    - a) remont chodników, ciągów pieszo-jezdnym,
    - b) wykonanie zatok parkingowych,
    - c) remont mienia wspólnego i infrastruktury technicznej

#### § 4

1. **Fundusz remontowy mienia ogólnego tworzony jest z:**
  - a) odpisów od m<sup>2</sup> powierzchni gruntu stanowiącego mienie ogólnej w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym spółdzielni,
  - b) odpisów od m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków stanowiących mienie ogólne,
  - c) dofinansowanie z funduszu remontowego na mienie ogólne,
  - d) dofinansowanie dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia,
  - e) innych źródeł.
2. Stawki odpisów na fundusz remontowy mienia ogólnego stanowią koszt kalkulacyjny opłaty eksploatacyjnej na mienie ogólne.
3. **Fundusz remontowy mienia ogólnego przeznaczony jest na pokrycie kosztów związanych z:**
  - a) Remont budynków administracyjnych, użytkowych
  - b) Remont infrastruktury technicznej mienia ogólnego

#### § 5

1. **Fundusz remontowy nieruchomości podstawowej – termomodernizacja tworzony jest w celu zrealizowania określonego zadania remontowego i tworzony jest z:**
  - a) odpisów w ciężar kosztów, jeżeli cel objęty remontem stanowi spółdzielczy zasób mieszkaniowy,
  - b) wpłat użytkowników lokali bez względu na cel objęty remontem,
  - c) dotacji celowych uzyskanych z źródeł zewnętrznych np.: Fundusze Unii Europejskiej itp.
  - d) premii termomodernizacyjnych,
  - e) dofinansowania z dochodów pochodzących z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia,
  - f) innych wpływów
2. **Fundusz remontowy nieruchomości podstawowej – termomodernizacja może być przeznaczony w szczególności na:**
  - a) opracowanie dokumentacji i ekspertyz związanych z poszukiwaniem oszczędności energii cieplnej,
  - b) wykonanie dokumentacji docieplenia i kolorystyki elewacji,
  - c) wykonanie projektu regulacji centralnego ogrzewania,
  - d) montaż podzielników na grzejnikach,

- e) wykonanie docieplenia ścian, stropów i stropodachów,
  - f) modernizacja węzłów cieplnych, i instalacji centralnego ogrzewania,
  - g) zastosowanie alternatywnych źródeł ciepła,
  - h) wykonanie remontu łapaczy oraz balkonów,
  - i) wymiana okien w lokalach i na klatkach,
  - j) wymiana drzwi zewnętrznych.
  - k) innych
3. Kolejność termomodernizacji budynków będzie ustalona zgodnie z utworzonym harmonogramu .
- 4. Z poniesionych kosztów na prace termomodernizacyjne budynek (nieruchomość podstawowa) będzie rozliczony z w następujący sposób:**
- a) ustalony będzie koszt poniesionych robót na prace termomodernizacyjne ( z wyłączeniem stolarki okiennej).
  - b) ustalony będzie koszt wymiany stolarki okiennej w lokalach, w których Spółdzielnia wymieniała, a użytkownicy tych lokali wpłacają jednorazowo 25% kosztu wymiany. Pozostałe 75 % poniesionych kosztów spłacać będą z oszczędności na energii cieplnej do czasu spłaty tych kosztów.
  - c) ustalone będą wszystkie wpływy na dany budynek ( nieruchomość podstawowa) przeznaczone na dany cel zgodnie z § 5 pkt 1
  - d) różnica między wpływami a kosztami termomodernizacji nieruchomości podstawowej ( budynek) będzie spłacana z oszczędności na energii cieplnej.
  - e) Zasady rozliczeń kosztów wymienionych w pkt 4 a), b), c), d) dotyczą nieruchomości realizowanych od 2007r.

## § 6

- 1. Fundusz remontowy z przeznaczeniem na remont dźwigów tworzony jest z :**
- a) odpisów od osoby w ciężar kosztów w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym spółdzielni,
  - b) dofinansowania z funduszu remontowego nieruchomości podstawowe ,
  - c) dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku i wyrażenia zgody przez co najmniej 50% użytkowników lokali w nieruchomości podstawowej,
  - d) innych źródeł.
2. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od stanu technicznego dźwigów..
- Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy z przeznaczeniem na remont dźwigów stanowią jednocześnie oddzielną, obowiązującą w tej samej wysokości opłatę eksploatacyjną.
4. Wydatki z tego funduszu mogą być przeznaczone tylko na remont dźwigów.

## § 7

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję określoną art.4 ust 4<sup>1</sup> pkt 2 usm poza ewidencją księgową w podziale na następujące nieruchomości:
- a) poszczególne podstawowe,
  - b) poszczególne nieruchomości stanowiące mienie wspólne,
  - c) jedną nieruchomość stanowiącą mienie ogólne
2. Ewidencja wpływów określana w art. 4 ust 4<sup>1</sup> pkt 2 usm dla nieruchomości określonych w ust.1 a) obejmuje naliczone i wpłacone opłaty eksploatacyjne-fundusz remontowy użytkownikom 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 wpływów określona w art. 4 ust 4<sup>1</sup> pkt 2 usm dla nieruchomości określonych w ust. 1 b) i c) odpowiada wartości naliczonego odpisu w ciężar kosztów i wpływom pochodzącym z innych źródeł określonych w regulaminie.
4. Ewidencja wydatków określona w art. 4 ust 4<sup>1</sup> pkt 2 usm dla nieruchomości określonych w ust. 1 dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych na tych nieruchomościach.

#### § 8

1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości w podziale na poszczególne rodzaje funduszy remontowych ujmowanych następnie w planie rzeczowym remontów sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli. Termin i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych określone są w uchwale Zarządu.
2. Rzeczowy plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy zatwierdźny jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który na pokrycie w środkach finansowych funduszy remontowych określonych w przepisach niniejszego regulaminu wynikających z ewidencji prowadzonej w oparciu o art. 4 ust 4<sup>1</sup> pkt 2 usm, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
  - a) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
  - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
  - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
  - d) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków,
  - e) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu,
  - f) inne.
4. Spółdzielnia może opracować i zatwierdzić wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

#### § 9

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 § 8 ust 3 lit a i b 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 robót, ich koszcie oraz wystąpić z wnioskiem o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
3. W innych uzasadnionych przypadkach konieczność wykonania prac remontowych poza kolejnością zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
4. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje Z-ca Dyrektora ds. Techniczno-Inwestycyjnych.

#### § 10

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Podstawa prawna:

- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami,
- Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. z późniejszymi zmianami,
- Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. z późniejszymi zmianami.