



# **REGULAMIN**

## **TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM REMONTOWYM SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIEKARY” W LEGNICY**

### **Tekst jednolity**

Zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary”  
Nr 170/2008 z dnia 13.11.2008r. ze zmianami  
zatwierdzonymi Uchwałami Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary”  
Nr 108/2016 z dnia 28.01.2016r., Nr 17/2016  
z dnia 16.12.2016r. i Nr 22/2017 z dnia 20.04.2017r.

**Legnica, kwiecień 2017**

# **REGULAMIN**

## **TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM REMONTOWYM SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIEKARY” W LEGNICY**

### **ROZDZIAŁ I**

#### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

##### §1

Regulamin określa zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy.

##### §2.

Podstawę prawną opracowania regulaminu stanowią:

1. Ustawa “Prawo spółdzielcze” z dnia 16.09.1982 r (Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz.1848 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r ( Dz. U. z 2003 r. Nr.119, poz.1116 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994 roku (Dz. U. z 2000 roku Nr.80, poz.903 z późniejszymi zmianami).
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy.

### **ROZDZIAŁ II**

#### **TWORZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO**

##### § 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zaś odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.6 ust.3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy:
  - a) członków spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu oraz garażu,
  - b) właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu oraz garażu,
  - c) najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczenia oraz garażu,

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna zawierać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

1. Fundusz remontowy, o którym mowa w § 3 tworzy się wspólnie na wszystkie nieruchomości z:
  - 1) odpisów - naliczeń, opłat na fundusz remontowy w tym na ocieplanie budynków, remont AIZ (AZART), domofonów i dźwigów od lokali mieszkalnych, użytkowych, tymczasowych lokali użytkowych, garaży obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 2) kwot uzyskanych z tytułu obniżenia wynagrodzenia wykonawców w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze,
  - 3) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych,
  - 4) kwot uzyskanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki z funduszu remontowego,
  - 5) dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych za wyjątkiem środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych,
  - 6) nadwyżki bilansowej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia członków spółdzielni,
  - 7) dotacji, dobrowolnych wpłat,
  - 8) innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.
2. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może ustalić dodatkowe stawki odpisów na fundusz, na sfinansowanie przyszłych remontów.
3. Stawki odpisów przeznaczonych na remonty naliczane w ramach opłat za użytkowanie mieszkań lub lokali użytkowych i garaży, stanowiących koszt gospodarki zasobami winny uwzględniać:
  - wielkość faktycznych potrzeb remontowych,
  - stan środków na funduszu,
  - pokrycie finansowe wcześniej wykonanych remontów.

## **ROZDZIAŁ III**

### **GOSPODAROWANIE FUNDUSZEM REMONTOWYM**

1. Środkami funduszu remontowego dysponuje Zarząd na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą „Planu rzeczowo-finansowego robót remontowych” na dany rok kalendarzowy.
2. „Plan rzeczowo-finansowy robót remontowych” na dany rok kalendarzowy sporządza się na podstawie przeprowadzonych kontroli stanu technicznego i estetycznego budynków oraz ich otoczenia. Planowany zakres rzeczowy robót remontowych musi być ograniczony do możliwości finansowej spółdzielni wynikającej z planowanych na dany rok kalendarzowy środków na funduszu remontowym.

3. „Plan rzeczowo-finansowy robót remontowych” w zakresie ocieplania budynków powinien być konstruowany w niżej opisany sposób:
- 1) musi być zachowana zasada kwalifikowania budynków do ocieplenia według kolejności oddawania ich do eksploatacji - za datę oddania budynku do eksploatacji przyjmuje się datę spisania protokołu odbioru,
  - 2) wielkość środków przeznaczonych w danym roku na ocieplenie budynków na danej Jednostce – A, B i C musi odpowiadać udziałowi procentowemu powierzchni mieszkalnej i użytkowej jednostki w ogólnej powierzchni mieszkalnej i użytkowej zasobów spółdzielni.

#### §7.

##### 1. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:

- 1) finansowanie kosztów: remontów budynków mieszkalnych, obiektów handlowo-usługowych, garaży, dźwigów osobowo-towarowych, ocieplania budynków, remontu pokryć dachowych, malowania klatek schodowych, wymiany stolarki okiennej, remontu instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, domofonowej, AIZ (AZART), gazowej, c.o. i c.w. itp.,
  - 2) remonty budowli związanych z zasobami spółdzielni (drogi, ulice, place, parkingi, itp.),
  - 3) odtworzenie terenów zielonych i remont placów zabaw,
  - 4) budowę lub rozbudowę infrastruktury osiedlowej,
  - 5) zapłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowania dla członków Spółdzielni,
  - 6) finansowanie wymiany i zakupu środków trwałych służących działalności eksploatacyjnej i remontowej zasobów mieszkaniowych,
  - 7) refundacje samodzielnie wykonanych przez użytkownika lokalu remontów lub napraw, wchodzących w zakres obowiązków Spółdzielni – po uprzedniej pisemnej akceptacji przez Zarząd spółdzielni złożonego wniosku,
  - 8) refundacje wymiany stolarki okiennej – po wcześniejszym pisemnym uzyskaniu zgody Zarządu
  - 9) pokrycie ujemnego salda między kosztami a sprzedażą wewnętrzną przy realizacji przez własne jednostki wykonawstwa i transportu robót remontowych finansowanych z funduszu remontowego,
  - 10) rozbudowę Antenowych Instalacji Zbiorczych (AZART) o instalację do:
    - monitoringu wizyjnego kabin dźwigów osobowych i osobowo-towarowych oraz terenów zewnętrznych,
    - odbioru telewizji satelitarnej (TVSat),
  - 11) inne wydatki zaliczane do robót remontowych.
2. Środki funduszu remontowego - dotyczące ocieplania budynków mogą być przeznaczone na finansowanie kosztów:
- 1) robót związanych z ociepleniem ścian zewnętrznych - szczytowych,
  - 2) robót związanych z ociepleniem stropodachów wentylowanych,
  - 3) robót związanych z kompleksowym ocieplaniem ścian zewnętrznych budynków,
  - 4) opracowania audytów energetycznych, dokumentacji projektowej i innych robót związanych z ocieplaniem budynków.

3. Środki funduszu remontowego pochodzące z odpisów na remont Antenowych Instalacji Zbiorczych (AZART) mogą być przeznaczone na:
  - 1) finansowanie kosztów robót związanych z budową instalacji do odbioru telewizji satelitarnej (TVSat),
  - 2) zakup środków trwałych związanych z zasobami mieszkaniowymi a w szczególności z:
    - a) monitoringiem wizyjnym kabin dźwigów osobowych i osobowo-towarowych,
    - b) monitoringiem wizyjnym części wspólnych budynków mieszkalnych oraz terenów do nich przyległych.
4. Środki funduszu remontowego pochodzące z odpisów na remont mienia spółdzielni mogą być przeznaczone na zakup środków trwałych związanych z obiektami będącymi mieniem spółdzielni a w szczególności z monitoringiem wizyjnym części wspólnych obiektów oraz terenów do nich przyległych.”
5. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, za zgodą Rady Nadzorczej możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu remontowego, środkami z funduszu zasobowego Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminu refundacji zaangażowanych środków.

§8.

1. Z funduszu remontowego nie finansuje się remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonych w przepisach wewnątrz spółdzielczych.
2. Nakłady o charakterze konserwacyjnym obciążają bieżące koszty eksploatacyjne.

**ROZDZIAŁ IV**  
**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§9.

Niewykorzystane w ciągu roku kalendarzowego środki finansowe na funduszu remontowym przechodzą na rok następny.