

## **REGULAMIN**

### **tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wolczynie**

#### **§ 1**

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych i lokali stanowiących odrębną własność na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2020 roku poz. 1465).

#### **§ 2**

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się i ewidencjonuje się dla poszczególnych nieruchomości wyodrębnionych w 2004 roku na podstawie uchwał Zarządu Spółdzielni Nr 26/04; 27/04; 28/04; 30/04; 31/04; 32/04; 33/04; 34/04; 35/04; 36/04; 37/04; 49/04; 50/04; 51/04; 52/04; 53/04; 59/04; 60/04; 61/04; 62/04; 63/04; 65/04 tj.:

- nieruchomość Nr 1 obejmującej budynki mieszkalne przy ul. Słowackiego 1; 3; 5 oraz ul. Dworcowej 24 i 26
- nieruchomość Nr 2 obejmującej budynki mieszkalne przy ul. Karola Miarki 4; 6 i 10
- nieruchomość Nr 3 obejmującej budynki mieszkalne przy ul. Opolskiej 16 i Osiedla Młodych 9
- nieruchomość Nr 4 obejmującej budynek mieszkalny przy ul. Namysłowskiej 28-32
- nieruchomość Nr 5 obejmującej budynek mieszkalny przy ul. Opolskiej 18
- nieruchomość Nr 6 obejmującej budynek mieszkalny przy ul. Plac Partyzantów 4
- nieruchomość Nr 7 obejmującej budynek mieszkalny przy ul. Dworcowej 9
- nieruchomość Nr 8 obejmującej budynek mieszkalny przy ul. Osiedle Młodych 1
- nieruchomość Nr 9 obejmującej budynek mieszkalny przy ul. Osiedle Młodych 2
- nieruchomość Nr 10 obejmującej budynek mieszkalny przy ul. Osiedle Młodych 3
- nieruchomość Nr 11 obejmującej budynek mieszkalny przy ul. Osiedle Młodych 4
- nieruchomość Nr 12 obejmującej budynek mieszkalny przy ul. Osiedle Młodych 5
- nieruchomość Nr 13 obejmującej budynek mieszkalny przy ul. Osiedle Młodych 6
- nieruchomość Nr 14 obejmującej budynek mieszkalny przy ul. Osiedle Młodych 7
- nieruchomość Nr 15 obejmującej budynek mieszkalny przy ul. Osiedle Młodych 8
- nieruchomość Nr 16 obejmującej lokale użytkowe w budynku administracyjnym przy ul. Dworcowej 28

2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji. Wszystkie poniesione nakłady, których celem jest przywrócenie

stanu pierwotnego środka trwałego oraz utrzymanie jego bieżącej użyteczności technicznej stanowią remont. Remontem jest również naprawa oraz wymiana zużytych elementów.

- 2) konserwacji – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót mających na celu jego utrzymanie w dobrym stanie, zabezpieczenie przed szybkim zużyciem albo zniszczeniem,
  - 3) użytkownikowi – należy przez to rozumieć członka Spółdzielni, właściciela lokalu mieszkalnego niebędącego członkiem Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu, najemcę lokalu mieszkalnego, osoby bez tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.
3. Fundusz na remonty jest tworzony z:
- 1) odpisów od lokali mieszkalnych obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi własnymi i obcymi zarządzanymi przez Spółdzielnię,
  - 2) odpisów od lokali użytkowych własnych i obcych zarządzanych przez Spółdzielnię,
  - 3) kwot uzyskanych z tytułu potrąceń części wynagrodzeń od wykonawców za wady stwierdzone przy odbiorze zleconych remontów,
  - 4) kar za zwłokę w usuwaniu wad i usterek technicznych,
  - 5) uzyskanych bonifikat i premii termomodernizacyjnych,
  - 6) przeznaczenia nadwyżki przychodów nad kosztami osiągniętej z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zysku z innej działalności gospodarczej,
  - 7) odszkodowań otrzymanych od jednostek ubezpieczeniowych, zwłaszcza gdy koszt likwidacji danej szkody obciążył środki funduszu remontowego, odszkodowań, od osób które spowodowały szkodę w nieruchomości i zobowiązane były do jej naprawienia,
  - 8) różnicy z waloryzacji wkładów dotyczących lokali zwolnionych i ponownie zasiedlonych,
  - 9) innych wpływów: dotacji, dobrowolnych wpłat itp., na które zezwalają obowiązujące przepisy,
  - 10) odpisów na remonty nie dokonuje się od pomieszczeń piwnicznych przynależnych do lokali mieszkalnych oraz od pomieszczeń piwnicznych, które zostały wynajęte odpłatnie mieszkańcom danej nieruchomości jako dodatkowe piwnice.
4. Fundusz remontowy danej nieruchomości w razie potrzeb może być zasilany kredytem bankowym. Zaciągnięcie kredytu może nastąpić po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni i właścicieli lokali będących członkami Spółdzielni oraz właścicieli niebędących członkami Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością. Decyzję o wysokości kredytu oraz terminie i sposobie jego spłaty podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały. Spłata kredytu następuje w okresie nie dłuższym niż 10 lat.

5. Fundusz remontowy danej nieruchomości w przypadku wystąpienia konieczności może być zasilany pożyczką z funduszu zasobowego, jeżeli Spółdzielnia posiada wolne środki. Udzielenie pożyczki z funduszu zasobowego powinno być poprzedzone uzgodnieniami z mieszkańcami danej nieruchomości z przekazaniem im warunków spłaty pożyczki, która następuje w okresie nie dłuższym niż 10 lat. Decyzje w sprawie pożyczki i warunków spłaty podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały.
6. Obciążenia pobierane od członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali będących i niebędących członkami spółdzielni na poczet spłat, o których mowa w §2 ust. 4 i 5, nalicza i uruchamia Zarząd Spółdzielni zgodnie z zapisami uchwały Rady Nadzorczej. Naliczone kwoty stają się wymagane z najbliższymi zobowiązaniami eksploatacyjnymi po dacie rozpoczęcia remontu, na który zaciągnięto kredyt bądź pożyczkę.
7. Spłata kredytu, o którym mowa w ust. 4 oraz pożyczki, o której mowa w ust. 5 obciąża użytkowników wszystkich lokali położonych w danej nieruchomości proporcjonalnie do wielkości zajmowanych przez nich lokali.

### § 3

1. Środki funduszu na remonty przeznacza się na remonty zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię poszczególnych nieruchomości, części wspólnych budynku i urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danej nieruchomości, a w szczególności na:
  - 1) remonty i wymianę pokrycia dachowego, obróbek blacharskich i rynien,
  - 2) remonty budynków m.in.: remont fundamentów, remont i malowanie elewacji, docieplanie ścian zewnętrznych wraz z ich kolorystyką, ocieplanie stropodachów, stropów piwnicznych, remont balkonów itp.,
  - 3) remonty kominów, kanałów wentylacyjnych i spalinowych wraz z montażem urządzeń zapewniających prawidłową wentylację i odprowadzanie spalin,
  - 4) remonty i wymianę instalacji odgromowej,
  - 5) remonty i wymianę drzwi wejściowych do budynku oraz do pomieszczeń wspólnego użytkowania np. suszarni, piwnic, pomieszczeń z urządzeniami technicznymi,
  - 6) remonty i wymianę stolarki okiennej na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, pomieszczeniach wspólnego użytkowania, pomieszczeniach z urządzeniami technicznymi; remonty tych pomieszczeń wraz z naprawą tynków i malowaniem,
  - 7) zwrot dopłaty do kosztów wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych zgodnie z obowiązującymi zasadami w Spółdzielni,
  - 8) remonty oraz wymianę pionów i poziomów instalacji kanalizacyjnej wraz z trójnikiem (bez podejść i armatury),

- 9) remonty oraz wymianę pionów i poziomów instalacji wodociągowej do zaworu odcinającego przy wodomierzu, łącznie z tym zaworem,
  - 10) remonty oraz wymianę instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami, zaworami i głowicami termostatycznymi bez głowic uszkodzonych przez użytkownika,
  - 11) remonty i wymianę instalacji gazowej do zaworu odcinającego łącznie z tym zaworem,
  - 12) remonty i wymianę instalacji elektrycznej w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz do zabezpieczeń przedlicznikowych lokali wraz z wewnętrzną linią zasilającą (WLZ) bez zabezpieczeń zalicznikowych w mieszkaniach i wewnętrznej instalacji elektrycznej; wyjątek stanowi wymiana części odcinka instalacji z powodu braku ochrony przed porażeniem, przerwy w obwodzie lub odpowiedniej rezystancji izolacji powstałych podczas prawidłowego użytkowania instalacji,
  - 13) zakup i montaż nawiewników okiennych,
  - 14) remont, zakup i montaż zadaszeń nad balkonami,
  - 15) montaż legalizacje i wymianę wodomierzy oraz modułów do zdalnego odczytu wraz z systemem zdalnego odczytu,
  - 16) remonty i wymianę infrastruktury technicznej związanej z użytkowaniem danej nieruchomości np. parkingi, chodniki, drogi wewnętrzne, wejścia do klatek schodowych (podesty), opaski wokół budynków itp.,
  - 17) remonty placów zabaw (w tym: piaskownice, ogrodzenia i urządzenia zabawowe),
  - 18) pokrycie kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych
  - 19) koszty nadzoru budowlanego nad pracami remontowymi,
  - 20) spłatę zobowiązań Spółdzielni zaciągniętych na remonty zasobów,
  - 21) pokrycie kosztów związanych z wymianą podstawowych urządzeń technicznych i sanitarnych przy zasiedleniu lokali z ruchu ludności,
  - 22) usuwanie wad technologicznych i inne finansowanie z funduszy wspólnych,
  - 23) finansowanie usuwania usterek wynikających z przeglądów okresowych w zakresie wymiany, modernizacji i remontów instalacji gazowej, spalinowej, wentylacyjnej, elektrycznej i odgromowej w zakresie obciążającym Spółdzielnię zgodnie z podziałem obowiązków napraw i remontów lokali,
  - 24) inne wydatki zaakceptowane przez Radę Nadzorczą.
2. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów należących do obowiązków użytkowników lokali zgodnie z rozdziałem w zakresie napraw wewnątrz lokali, w tym zmiany instalacji wspólnych w swoich lokalach wykonane we własnym zakresie i za zgodą administracji Spółdzielni określonych w „Regulaminie obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń finansowych

Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale” z wyjątkiem dopłat wynikających z innych przepisów.

3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd decyduje o finansowaniu remontów i napraw należących do obowiązków użytkowników lokali z funduszu remontowego.
4. Ze środków funduszu nie finansuje się remontów środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych. Nakłady na ich remonty obciążają bezpośrednio koszty eksploatacyjne danej działalności. Nakłady o charakterze konserwacyjnym obciążają bieżące koszty eksploatacyjne.

#### § 4

1. Niewykorzystane lub przekroczone w ciągu roku fundusze na remonty przechodzą do rozliczenia w roku następnym. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu, środkami funduszu zasobowego Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminu refundacji zaangażowanych środków.  
Decyzje w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. 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 innych nieruchomości.
3. Uzupełnienie funduszu remontowego nieruchomości, w której przeprowadzono remont powinno nastąpić w okresie 10 lat. Jeżeli wpływ środków na fundusz remontowy w okresie 10 lat nie zapewni środków na sfinansowanie planowanego remontu to dla takiej nieruchomości powinna być zwiększona stawka odpisu na fundusz remontowy.

#### § 5

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczany w ramach opłat za używanie lokali, powinny uwzględniać:
  - a) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów w okresie, dla którego ustalone będą stawki odpisów,
  - b) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
  - c) odpisy dodatkowe na fundusze termorenowacyjne wspólne,
  - d) stan funduszu na początku roku.
2. Roczne stawki i wielkość odpisów, o których mowa w ust. 1 są określane w rocznym planie kosztów (przychodów) utrzymania nieruchomości na dany rok. Zmiana stawek odpisu w ciągu roku jest zatwierdzana przez Radę Nadzorczą. Jednostką rozliczeniową odpisów jest

powierzchnia użytkowa lokali w danej nieruchomości określona w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

3. Minimalne stawki odpisów, o których mowa w pkt. 2 nie uwzględniają potrzeb finansowych, związanych z naprawami wewnątrz lokalu wykraczającymi poza zakres napraw obciążających Spółdzielnię.
4. Stawki odpisów na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być ustalane przez Radę Nadzorczą:
  - a) jednolicie dla zasobów objętych wspólnym rozliczeniem kosztów eksploatacji lub
  - b) zróżnicowane, w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych budynków, zespołów budynków w ramach odrębnych nieruchomości.
5. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej może zaniechać naliczania opłat na fundusz remontowy tym członkom Spółdzielni, którzy użytkują lokale użytkowe które nie są technicznie związane z całością budynku. Winni oni wystąpić ze stosownym pisemnym wnioskiem i zobowiązać się do wykonywania remontów (modernizacji) na własny koszt.
6. O wysokości stawek odpisów na fundusz remontowy powiadamiani są użytkownicy lokali w odrębnych pozycjach opłat.

## § 6

1. W terminie do końca lutego, roku następnego po zakończeniu roku sprawozdawczego, Rada Nadzorcza zatwierdza szczegółowe rozliczenie wydatków remontowych sfinansowanych z funduszu remontowego w roku sprawozdawczym, przedkładane przez Zarząd Spółdzielni.
2. W terminie do końca marca, roku następującego po zakończeniu roku sprawozdawczego, Rada Nadzorcza zatwierdza roczny plan wydatków remontowych finansowanych z funduszu remontowego w roku bieżącym. Podstawą do jego zatwierdzenia jest opracowany i przedłożony przez Zarząd Spółdzielni zakres potrzeb remontowych zasobów wynikający z przeglądów technicznych, przyjętego harmonogramu finansowania remontów oraz wniosków zgłaszanych przez członków Spółdzielni.

## § 7

Dla nieruchomości, o których mowa w § 2 ust. 1 Zarząd Spółdzielni prowadzi ewidencję wpływów i wydatków z funduszu remontowego, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

## § 8

1. W przypadku dokonania nakładów na zasoby 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 podwyższenie standardu zasobów jako nakłady obciążające fundusz remontowy. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Wydatki na modernizację budynku ponoszone według decyzji Rady Nadzorczej wyłącznie przez jego użytkowników, stanowią wpłaty na wkłady bądź odpłatność właścicieli lokali. Nakłady te zwiększają wartość budynku.

## § 9

1. Niniejszy regulamin podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą na podstawie § 78 ust. 1 pkt 9 Statutu Spółdzielni.
2. Regulamin zatwierdzono uchwałą Nr 14/RN/22 z dnia 28 czerwca 2022 roku.
3. Regulamin obowiązuje od dnia jego uchwalenia.
4. Z dniem zatwierdzenia niniejszego regulaminu tracą moc postanowienia regulaminu uchwalonego uchwałą Nr 44/31 RN/10 z dnia 9 lutego 2010 roku.

*Urszula Szymczyszyn-Kasprów*

.....  
Sekretarz Rady Nadzorczej  
**Urszula Szymczyszyn-Kasprów**

*Lesław Czernik*

.....  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
**Lesław Czernik**