

# Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

## I. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (Dz.U. tj. z 2016 r., poz. 21).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz.U. tj. z 2013 r. poz. 1222).
3. Statut Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi.

## II. Postanowienia ogólne

### § 1

1. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie Spółdzielni oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy:
  - a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali,
  - b) członków Spółdzielni posiadających odrębną własność lokalu,
  - c) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
  - d) osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, a nie będących członkami spółdzielni,
  - e) osób zajmujących lokale mieszkalne stanowiące mienie Spółdzielni bez tytułu prawnego.
  - f) osób zajmujących lokale mieszkalne na zasadach najmu
3. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Odpis na fundusz remontowy obiektów zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi koszt uzyskania przychodu w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
5. Zarządzanie funduszem remontowym, tworzonym na warunkach określonych niniejszym Regulaminem, należy do Spółdzielni.
6. W ramach funduszu remontowego tworzy się:
  - a) Fundusz remontowy mienia wspólnego
  - b) Fundusz remontowy nieruchomości podstawowych
  - c) Fundusz remontowy ogólny
7. Wysokość odpisów na fundusz remontowy i opłat na pokrycie kosztów remontów uwzględnia:
  - a) potrzeby w zakresie remontów nieruchomości podstawowych zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni
  - b) potrzeby w zakresie remontów mienia wspólnego.
8. Obciążenia lokali mieszkalnych odpisami na fundusz remontowy, są ustalane według stawek w zł/m<sup>2</sup>/miesiąc od powierzchni użytkowej lokalu i określone w planie gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
9. Gospodarkę funduszem remontowym prowadzi Zarząd Spółdzielni w następujący sposób:
  - a) na podstawie przeprowadzonych przeglądów, ekspertyz przygotowuje plan remontów na dany rok kalendarzowy
  - b) przygotowany plan remontów Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia
  - c) Plan remontów stanowi integralną część planu gospodarczego.
  - d) Wydatki funduszu remontowego realizuje Zarząd z zachowaniem regulaminów Spółdzielni
  - e) Nadzór i rozliczanie robót ujętych w planie prowadzi się zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni

RADCA PRAWNY

mgr Adam Koch

- f) Zarząd może opracować wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na prace remontowe o dużym koszcie ich wykonania.
10. Fundusz remontowy mienia wspólnego tworzony jest w skali osiedla. Zasady gospodarki tym funduszem określa rozdział III niniejszego Regulaminu.
11. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości podstawowych, przeznaczony jest wyłącznie na finansowanie remontów w poszczególnych nieruchomościach, zasady gospodarki tym funduszem określa rozdział IV niniejszego Regulaminu.
12. Zasady gospodarki funduszem remontowym ogólnym określa rozdział V niniejszego Regulaminu.
13. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.

## § 2

1. Pojęcia związane z funduszem remontowym:
- a) Remont - to wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego.
  - b) Modernizacja - to dobudowa, przebudowa lub wymiana elementów lub urządzeń na nowoczesne podnoszące walory użytkowe i wartość środka trwałego.
  - c) Konserwacja - to utrzymanie obiektów i urządzeń w gotowości do funkcjonowania i zapewnienia warunków użytkowania określonych przepisami technicznymi, usuwanie drobnych uszkodzeń oraz dokonywanie przeglądów okresowych.
  - d) Zasób mieszkaniowy - budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia oraz pomieszczenia związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania lokali i budynków mieszkalnych.
  - e) Nieruchomość podstawowa - nieruchomość obejmująca budynek lub więcej budynków wraz z gruntem przynależnym, w której może być ustanawiane prawo odrębnej własności lokali zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomość obejmująca budynek lub budynki wraz z gruntem przynależnym, która jest wynajmowana przez Spółdzielnię.
  - f) Mienie wspólne - nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach, w szczególności nieruchomości zabudowane budowlami ( drogi, place, parkingi, zatoki postojowe itp.), urządzenia małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem budynków lub osiedli wraz z gruntem przynależnym.
  - g) Mienie ogólne - nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy, a służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, oświatowo - kulturalnej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi.
2. Funduszu remontowego nie można przeznaczyć na roboty związane z konserwacją, które finansowane są z bieżącej eksploatacji.
3. W szczególności do remontów w rozumieniu niniejszego regulaminu zalicza się:
- a) Wymianę pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi,
  - b) Zmianę konstrukcji dachu,
  - c) Ocieplenie ścian zewnętrznych elewacji i stropodachów,
  - d) Remont wewnętrznej i zewnętrznej instalacji (wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody bez wymiany grzejników), w zakresie określonym w regulaminach wewnętrznych
  - e) Remont urządzeń dźwigowych,
  - f) Remont balustrad balkonowych,
  - g) Remonty elewacji i jej malowanie,
  - h) Dofinansowanie wymiany stolarki okiennej w budynku,

- i) Inne remonty określone w planie gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
4. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni i ustawy o ochronie praw lokatora oraz napraw i remontów wewnątrz lokali użytkowanych na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego, a obciążających Spółdzielnię.

### **III. Zasady gospodarowania funduszem remontowym mienia wspólnego.**

#### § 3

1. Fundusz remontowy mienia wspólnego, tworzony jest z:
  - a) Odpisów od m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych
  - b) Dochodów z działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia
  - c) Innych źródeł
  - d) Wynik poprzedniego roku rozliczeniowego
2. Stawka odpisu na fundusz remontowy mienia wspólnego, może być zróżnicowana dla poszczególnych osiedli w zależności od ich stanu technicznego.
3. Środki zgromadzone na funduszu remontowym mienia wspólnego przeznaczone są na sfinansowanie takich robót, które nie są objęte funduszem remontowym poszczególnych nieruchomości.
4. Funduszem tym będą pokryte również roboty, których przeprowadzenie wyniknie w trakcie roku kalendarzowego i będzie konieczne ze względów bezpieczeństwa lub zaleceń nadzoru budowlanego w zakresie mienia wspólnego.
5. Środki zgromadzone na funduszu remontowym mienia wspólnego mogą być przeznaczone między innymi na:
  - a) Remonty budowli i infrastruktury zaliczanych do mienia wspólnego,
  - b) Remonty dróg chodników, placów zabaw znajdujących się na terenie danej nieruchomości lecz nie służących wyłącznie tej nieruchomości,
  - c) Pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
  - d) Konieczne remonty wynikające z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Urzędu Nadzoru Technicznego itp.

### **IV. Zasady gospodarowania funduszem remontowym nieruchomości podstawowych**

#### § 4

1. Fundusze remontowe nieruchomości podstawowych, zasilane są przez:
  - a) Odpis od m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,
  - b) Dofinansowania dochodami z działalności spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia,
  - c) Innych źródeł,
  - d) Wynik poprzedniego okresu rozliczeniowego.
2. Stawka odpisu na fundusz remontowy nieruchomości podstawowych, może być zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości podstawowych w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia. Możliwość zróżnicowania stawki odpisu na fundusz remontowy, w uzasadnionych przypadkach, dopuszczalna jest również w nieruchomościach wielobudynkowych.

RADCA PRAWNY

mgr Adam Koch

3. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości przeznaczone są na pokrycie kosztów remontów tej nieruchomości.
4. Ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym nieruchomości, w ramach finansowania prac dociepleniowych, pokrywane są wszelkie opłaty związane z procedurą uruchamiania i obsługi pożyczek i/lub kredytów termomodernizacyjnych oraz ponoszeniem rat odsetkowych od wyżej wymienionych pożyczek i/lub kredytów.
5. Projekt planu remontów nieruchomości podstawowych opracowuje Kierownik danej administracji i akceptuje Zarząd Spółdzielni
6. Fundusz na remonty nieruchomości podstawowych jest przeznaczony i rozliczany odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

## **V. Zasady gospodarowania funduszem remontowym ogólnym**

### § 5

1. Środki zgromadzone na funduszu remontowym ogólnym pochodzą z:
  - a) nadwyżki bilansowej podlegającej podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
  - b) wolnych środków obrotowych Spółdzielni.
2. Fundusz jest przeznaczony na sfinansowanie:
  - a) Pożyczek na remonty nieruchomości podstawowych i mienia wspólnego,
  - b) Remontów infrastruktury i budowli, budynków i ich części należących do mienia ogólnego Spółdzielni i nieprzeznaczonych do korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali
3. Wysokość środków z funduszu ogólnego przeznaczonych na sfinansowanie o którym mowa w ust. 2 pkt a), określa plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Pożyczki na remonty, o których mowa w ust. 2 pkt a) są nieoprocentowane i udzielane zgodnie z niżej wymienionymi zasadami:
  - a) wysokość środków funduszu ogólnego przeznaczonych na pożyczki wraz z określeniem celu, na który mają zostać wykorzystane określają plany gospodarcze uchwalane przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.
  - b) Wysokość pożyczek na dany rok nie może przekroczyć wielkości 2-krotnego odpisu rocznego na fundusz remontowy danej nieruchomości podstawowej lub mienia wspólnego.
  - c) W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorczą może wyrazić zgodę na udzielenie pożyczki w wysokości wyższej niż 2-krotność odpisu rocznego na fundusz remontowy danej nieruchomości podstawowej lub mienia wspólnego.
  - d) Pierwszeństwo w uzyskaniu pożyczki przysługuje tym nieruchomościom budynkowym i mieniu wspólnym, które do tej pory nie korzystały z pożyczki z funduszu ogólnego.
  - e) Pożyczka powinna zostać spłacona maksymalnie w terminie 2 lat, licząc od początku roku następującego po roku, w którym została udzielona. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorczą może wyrazić zgodę na wydłużony maksymalnie do 5 lat okres spłaty pożyczki. Spłata pożyczki następuje według ustalonych przez Zarząd rocznych spłat ratalnych. Wysokość spłaty na dany rok obciąża źródła finansowania remontów nieruchomości podstawowej lub mienia wspólnego na ten rok.
  - f) Ponowna pożyczka na remont danej nieruchomości podstawowej lub mienia wspólnego może zostać udzielona dopiero po całkowitej spłacie zaciągniętej wcześniej pożyczki. Dopuszcza się udzielenie pożyczki na remont nieruchomości podstawowej lub mienia wspólnego – z przeznaczeniem na inny cel, niż dotychczas udzielona pożyczka - w ostatnim roku spłaty pożyczki dotychczasowej.

§ 6

1. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją planu remontów sprawuje Zarząd Spółdzielni.
2. Rozliczenia finansowe i rzeczowe remontów finansowane z funduszu remontowego podlegają kontroli Rady Nadzorczej

**VI. Postanowienia końcowe**

§ 7

1. Postanowienia Regulaminu mogą być zmienione aneksami
2. Kontrolę nad prawidłowym realizowaniem Regulaminu sprawuje Zarząd
3. Zasady wymiany i rozliczeń z tytułu wymiany stolarki okiennej reguluje oddzielny Regulamin.
4. Zasady wyboru wykonawców, tryb udzielania zleceń, nadzorowania i rozliczania robót reguluje odrębny Regulamin.

§ 8

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.01.2017 r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy obowiązujący „Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalony Uchwałą 17/V/2016 r. z dnia 30.05.2016 r.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ



mgr inż. ZBIGNIEW BARAN

PRZEWODNICZĄCA  
RADY NADZORCZEJ



KRYSTYNA PIHOWARCZYK

RADCA PRAWNY

mgr Adam Koch



Uchwała nr 38...../IX/2016

**Rady Nadzorczej Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Czeladzi z dnia 29.09.2016 roku.**

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego  
w Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Na podstawie art. 46 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. tj. z 2016r., poz. 21)  
oraz § 23 ust.1 pkt.24 Statutu Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi


**Rada Nadzorcza  
uchwała:**


**§ 1**

Zatwierdzić Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Czeladzkiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej, o treści jak w załączniku do niniejszej uchwały.

**§2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
  
mgr inż. Zbigniew Baran

Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej  
  
Krystyna Piwowarczyk

**RADCA PRAWNY**

  
mgr Adam Koch