

**REGULAMIN**  
**TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO**  
**NIERUCHOMOŚCI**  
**MIKOŁOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**I. PODSTAWA PRAWNA**

1. Uchwała ZPCz Nr 7/XI/07
2. **Statut Spółdzielni**
3. **Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze**  
Dz. U. Nr 188/03 poz.1848 ( tekst jednolity ) z późniejszymi zmianami.
4. **Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych**  
Dz. U. Nr 119/03 poz. 1116 ( tekst jednolity ) z późniejszymi zmianami
5. **Ustawa z dnia 19.09.1994 prawo budowlane**  
Dz. U. Nr 207 /94 poz. 2016 (tekst jednolity) z późniejszymi zmianami
6. **Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych** (Dz. U. Nr 74 poz. 836)

**II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§1**

1. Na podstawie obowiązującego Statutu MSM, określa się zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielczych nieruchomości oraz ustalania z tego tytułu wysokości opłat.
2. W spółdzielni tworzy się fundusz remontowy składający się z:
  - 1) funduszu remontowego nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 2) funduszu remontowego oznaczonych /wyodrębnionych/nieruchomości,
  - 3) centralnego funduszu remontowego.
3. Zarząd Spółdzielni za zgodą Rady Nadzorczej dopuszcza w uzasadnionych przypadkach możliwość okresowego uzupełnienia funduszy poprzez :

- 1) wprowadzenie dodatkowego składnika opłat na rzecz zbilansowania potrzeb remontowych oznaczonej nieruchomości ( w zależności od akceptacji członków nieruchomości posiadających tytuł prawny do lokalu, poza najemcami ),
  - 2) przejściowe wykorzystanie środków finansowych innych oznaczonych nieruchomości, w której brak możliwości zbilansowania potrzeb remontowych ( w zależności od potrzeb i akceptowanych rozwiązań przez członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami a posiadającymi tytuł prawny do lokalu, poza najemcami),
  - 3) przejściowe wykorzystanie wolnych środków funduszu zasobowego,
4. Gospodarka remontowa w rozumieniu regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,

## **§2**

1. Podstawą tworzenia funduszy remontowych są zapisy Statutu, uchwały Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, niniejszy regulamin oraz zbiorczy plan potrzeb rzeczowych remontów nieruchomości na dany rok gospodarczy, uchwalony przez Radę Nadzorczą lub określony przez uchwałę Walnego Zgromadzenia w zakresie strategii działania spółdzielni.
2. Środkami z funduszy remontowych dysponuje Zarząd Spółdzielni z zastrzeżeniem § 8 niniejszego regulaminu.

## **§ 3**

1. Remont to wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego.
2. Modernizacja to dobudowa, przebudowa lub wymiana elementów lub urządzeń na nowoczesne podnoszące walory użytkowe i wartość środka trwałego.
3. Konserwacja to utrzymanie obiektów i urządzeń w gotowości do funkcjonowania i zapewnienia warunków użytkowania określonych przepisami technicznymi, usuwanie drobnych uszkodzeń oraz dokonywanie przeglądów okresowych.

4. Szczegółowy opis w/w kategorii robót zawiera PN-82/N 04001
5. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni mieszkaniowej to nieruchomość stanowiąca własność lub współwłasność Spółdzielni bądź jej użytkowanie lub współużytkowanie wieczyste.

### **III. Struktura rodzajowa planu remontów – źródła finansowania i wykorzystanie.**

#### **Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych**

##### **§ 4.**

1. Tę część funduszu stanowią:
  - a) uchwalone przez Radę Nadzorczą stawki odpisu na remonty w opłatach za używanie lokali,
  - b) ustalone w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odpisy na pokrycie kosztów remontów nieruchomości wspólnych,
  - c) wyniki poprzedniego okresu rozliczeniowego.

##### **§ 5**

1. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych przeznaczone są na :
  - 1) remont nieruchomości członków, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu oraz właścicieli odrębnych nieruchomości, którzy tworzą ten fundusz,
  - 2) remont elementów nieruchomości wspólnych,
  - 3) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
2. **Planowane roboty remontowe na danej nieruchomości nie mogą przekraczać wysokości naliczeń na fundusz remontowy na tej nieruchomości**

##### **§ 6**

1. Zestawienia potrzeb robót remontowych stanowią podstawę do sporządzenia planu remontów

2. Plany remontów realizowane i rozliczane są odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej, a wynik (niewykorzystane środki lub przekroczenie kosztów w stosunku do posiadanych środków) uwzględnia się przy ustaleniu potrzeb remontowych na następny rok jako BO.

## **Centralny Fundusz Remontowy**

### **§ 7.**

Tę część funduszu tworzą:

- 1) wpływy z pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej,
- 2) kredyty i dotacje przedmiotowe,
- 3) inne źródła nie wymienione w pkt. 1 i 2, stanowiące dodatkowy dochód Spółdzielni.

### **§ 8**

1. Środki zgromadzone na centralnym funduszu remontowym przeznaczone są na remonty i techniczne utrzymanie a mianowicie :

- 1) finansowanie nieprzewidzianych prac remontowych w nieruchomościach spółdzielczych w przypadku zdarzeń lub zagrożeń życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska o których mowa w przepisach prawa budowlanego, nie możliwych do sfinansowania w ramach danej nieruchomości której zdarzenie dotyczy.
- 2) finansowanie stwierdzonych uszkodzeń oraz braków w obiekcie budowlanym, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem, po przeprowadzonej kontroli o której mowa w ustawie prawo budowlane nie możliwych do sfinansowania w ramach danej nieruchomości której zdarzenie dotyczy
- 3) finansowanie prac remontowych wynikających z decyzji organów Nadzoru Budowlanego Urzędu Dozoru Technicznego itp., nie możliwych do sfinansowania w ramach danej nieruchomości której zdarzenie dotyczy

4) dofinansowanie w formie „ zwrotnych wewnętrznych pożyczek ” w poszczególnych oznaczonych nieruchomościach a w szczególności remontów w oznaczonej nieruchomości w przypadku konieczności wykonania robót przekraczających wysokość naliczeń w danym okresie czasu, które podlega zwrotowi w kolejnych latach.

2. Uchwałę o dofinansowaniu podejmuje :

- Zarząd Spółdzielni w przypadkach określonych w pkt. 1, 2, 3,
- Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni po wcześniejszej akceptacji mieszkańców posiadających tytuł prawny do lokalu w oznaczonej nieruchomości.

3. Uchwała o której mowa w ust.2 powinna zawierać :

- wskazanie celowości dofinansowania ,
- wysokość dofinansowania w formie „zwrotnej wewnętrznej pożyczki ”
- okres spłaty które podlega rozliczeniu i zwrotowi,
- formę zabezpieczenia udzielonego dofinansowania,

4. w przypadku podziału spółdzielni , wyodrębnienia przedmiotowej nieruchomości z zasobów spółdzielni wysokość zwrotnej pomocy finansowej zabezpieczającej wcześniejszą pełną realizację podlega zwrotowi.

#### **IV. Kalkulacja opłat**

##### **§ 9**

1. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki remontowej nieruchomości spółdzielczych oraz ustalania opłat jest plan finansowo – gospodarczy Spółdzielni
2. Roczny plan finansowo – gospodarczy Spółdzielni , w części dotyczącej zarządzania nieruchomościami obejmuje między innymi plan gospodarki remontowej nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni w skali całej spółdzielni oraz poszczególnych nieruchomości
3. Opłata wnoszona do Spółdzielni z tytułu gospodarki remontowej nieruchomości zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wynika z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą, corocznie planu finansowo – gospodarczego w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych i innego przeznaczenia, zgodnie z postanowieniami statutu i uchwałami Walnego Zgromadzenia.
4. wysokość opłaty winna odpowiadać przypadającej na lokal części kosztów działalności remontowej na dany okres rozliczeniowy z tytułu odpisu na

fundusz remontowy nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz centralnego funduszu remontowego.

5. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość opłaty, dokonywana jest korekta planu gospodarczego z tego tytułu.

#### **§ 10.**

1. Niniejszy Regulamin obowiązuje z dniem uchwalenia.
2. Wszelkie zmiany w Regulaminie wymagają zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

ZATWIERDZONO

Uchwałą Rady Nadzorczej

Nr111z dnia 30.11.2009r