

**REGULAMIN**

**TWORZENIA I WYKORZYSTANIA**

**FUNDUSZU REMONTOWEGO**

**W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „FILAR”**

**W ELBLĄGU**

Elbląg, 09 grudzień 2019 roku

## § 1

Podstawę prawną tworzenia i wykorzystania Funduszu remontowego, stanowią:

- 1) ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1285 ze zm.)
- 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2018 r., poz. 845 ze zm.),
- 3) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2019 r., poz. 737 ze zm.),
- 4) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2019 r., poz. 1186 ze zm.),
- 5) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „FILAR” w Elblągu,
- 6) niniejszy regulamin, zwany dalej „Regulaminem”.

## § 2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **zasób mieszkaniowy** – rozumie się przez niego zarówno lokale mieszkalne, jak i pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego lub znajdujące się poza nim, które są niezbędne do prawidłowego korzystania z lokali, a także ułatwiają dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniają jego sprawne funkcjonowanie oraz administrowanie w myśl definicji Ministerstwa Finansów - pismo DD6 8213-438/WK/06/339/391 z dnia 22/12/2006 r.;
- 2) **lokal** – samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy wraz z przynależnymi do niego pomieszczeniami, garaż, miejsca postojowe w garażowcu;
- 3) **użytkownik lokalu** - najemca, właściciel, osoba której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego;
- 4) **nieruchomość** – działka lub działki zabudowane budynkiem mieszkalnym lub użytkowym lub kilkoma budynkami oraz działka lub działki niezabudowane;
- 5) **części wspólne nieruchomości** – części stanowiące: grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli;
- 6) **ewidencja i rozliczenie funduszu remontowego** – prowadzenie wykazu wpływów i wydatków;
- 7) **remont** – wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym oraz inne prace w celu utrzymania obiektu w należytych stanie technicznym;
- 8) **pożyczka wewnętrzna** – środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości, przejściowo wykorzystywane na wykonanie koniecznych robót budowlanych w innej nieruchomości;
- 9) **konserwacja** – wykonywanie robót nie zaliczanych do remontów, mających na celu bieżące utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku;
- 10) **powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, toalety itp., pomieszczenia służące mieszkalnym i użytkowym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również

*Zakopala*



powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów i loggii. Powierzchnię przyjmuje się na podstawie uchwał Zarządu Spółdzielni określających przedmiot odrębnej własności lokalu z uwzględnieniem przydziału lokalu mieszkalnego. Powierzchnia ta została określona według zasad zapisanych w Polskiej Normie PN-70/B-02365.

### § 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. W ramach funduszu remontowego wyodrębnia się stawki opłat na: fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, na wymianę wodomierzy, na wymianę liczników ciepła oraz kotła olejowego w budynku w Krynicy Morskiej.
3. Spółdzielnia może tworzyć również, na podstawie odrębnych uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni, fundusz na inne cele remontowe niż określone w Regulaminie.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego i najemców.
5. Fundusz remontowy tworzy się w celu wykonania wszelkich działań technicznych w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości, za wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu.
6. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości jest określana przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, na podstawie planu potrzeb remontowych budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej.
7. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości stanowią jednocześnie oddzielną, obowiązującą w tej samej wysokości opłatę eksploatacyjną.
8. Środki zgromadzone na funduszu remontowym są kumulowane i nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali, z wyłączeniem § 12.

### § 4

1. Fundusz remontowy Spółdzielni tworzy z:
  - a) odpisów od lokali naliczanych w ramach opłat eksploatacyjnych uiszczanych przez osoby wymienione w § 3 ust. 4, wynikających z potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na wniosek Zarządu Spółdzielni,
  - b) kwot uzyskanych z kar umownych i odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych i modernizacyjnych,
  - c) kwot z tytułu odszkodowań uzyskanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w nieruchomości, których koszt likwidacji stanowi wykorzystanie środków funduszu remontowego dla danej nieruchomości,
  - d) premii termomodernizacyjnej,
  - e) innych wpływów: dotacji, subwencji, dofinansowania, dobrowolnych wpłat, itp.
2. Dla realizacji celów remontowych Spółdzielnia może korzystać, za zgodą Rady Nadzorczej Spółdzielni, z kredytów bankowych i pożyczek.





## § 5

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczanych w ramach opłat za użytkowanie lokali powinna uwzględniać:
  - a) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów,
  - b) stan środków funduszu remontowego.
2. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości/budynków.
3. Wysokość stawek na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu Spółdzielni.

## § 6

Środki z funduszu remontowego przeznaczone są między innymi na:

- 1) finansowanie kosztów remontów nieruchomości w celu utrzymania ich w należytym stanie technicznym,
- 2) wykonanie opinii, ekspertyz, dokumentacji projektowych, dokumentacji powykonawczych, przedmiarów, sporządzanie kosztorysów - w tym inwestorskich związanych z remontami,
- 3) opłaty przyłączeniowe, pozwolenia, kontrole i nadzory związane z remontami,
- 4) spłatę kredytów i odsetek zaciągniętych na realizację prac remontowych,
- 5) chwilowe prefinansowanie wydatków kwalifikowanych związanych z realizacją projektów, których refinansowanie będzie realizowane ze środków UE,
- 6) prowizje bankowe i opłaty związane z prowadzeniem wyodrębnionych rachunków bankowych funduszu remontowego,
- 7) wykonanie audytów związanych z remontami,
- 8) nadzór robót remontowych,
- 9) opłaty administracyjne i inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów związane z prowadzonymi robotami finansowanymi z funduszu remontowego,
- 10) zakup map, publikację ogłoszeń o przetargach na roboty remontowe,
- 11) wykonanie dokumentacji dotyczącej kompleksowej termomodernizacji budynków lub innych programów, m.in. studia wykonalności,
- 12) taksy notarialne, opłaty sądowe i kancelaryjne, kwoty z tytułu wyceny działek stanowiących zabezpieczenie z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy o dofinansowanie projektów w związku z kompleksowymi robotami termomodernizacyjnymi,
- 13) usługi doradcze w zakresie uzyskania wypłaty dotacji przyznanej na termomodernizację,
- 14) pokrycie roszczeń regresowych firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali.

## § 7

1. Z funduszu remontowego nie finansuje się:
  - a) napraw i remontów obciążających użytkowników lokali w zakresie remontów i konserwacji,

*B. Kopyto*



- b) remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

### § 8

1. Gospodarowanie funduszami remontowymi prowadzi się w skali całych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, a ewidencję naliczeń i wydatków na remonty w rozbiu na poszczególne nieruchomości.
2. Spółdzielnia ewidencjonuje wpływy na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, w stosunku do których Zarząd Spółdzielni podjął uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, jak i w odniesieniu do nieruchomości, dla których jest brak takiej uchwały.
3. Ewidencja księgową funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 351 ze zm.).
4. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
5. Ewidencja wpływów dla nieruchomości, określona w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, obejmuje naliczone opłaty należne na fundusz remontowy.
6. Ewidencja wydatków, określona w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, dotyczy prac remontowych na nieruchomościach faktycznie wykonanych i opłaconych.

### § 9

1. Fundusze remontowe celowe, o których mowa w § 3 ust. 3, tworzone są w celu zrealizowania określonych zadań remontowych w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej Spółdzielni (np. fundusz termomodernizacyjny).
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy celowy z:
  - a) odpisów w ciężar kosztów,
  - b) wpłat użytkowników lokali bez względu na cel objęty remontem,
  - c) dotacji celowych uzyskanych ze źródeł zewnętrznych, np. funduszy UE,
  - d) dofinansowania z dochodów pochodzących z działalności gospodarczej.
3. Fundusze remontowe celowe mogą być tworzone na zadania realizowane w krótkim okresie (do jednego roku, jedno zadanie), jak też na zadania realizowane w długim okresie, ale będące jednym zadaniem.
4. Fundusze celowe rozliczane są po całkowitym zakończeniu ich realizacji.

### § 10

1. Pożyczki wewnętrzne w ramach poszczególnych nieruchomości mogą być udzielane za zgodą Rady Nadzorczej Spółdzielni na wniosek Zarządu Spółdzielni.
2. Uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewniać dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w okresie 5 lat.
3. 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, zaleceń pokontrolnych organów zewnętrznych, wniosków służb technicznych oraz wniosków mieszkańców.

4. Plan robót remontowych nieruchomości powinien być sporządzony i realizowany na podstawie rocznych planów robót remontowych. Zarząd Spółdzielni sporządza do 30 listopada projekt planu remontów poszczególnych budynków na rok następny, uwzględniając stan środków finansowych na nieruchomości.
5. Przygotowany projekt planu wykorzystania funduszu remontowego będącego w dyspozycji danego budynku jest udostępniany niezwłocznie mieszkańcom tego budynku poprzez obwieszczenie w gablocie na klatkach schodowych i na stronie internetowej Spółdzielni.
6. Wnioski mieszkańców dla swojej ważności wymagają zgody większości mieszkańców budynku.
7. Plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.
8. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w funduszu remontowym określonym w § 4 ust. 1 Regulaminu, z uwzględnieniem środków wynikających z prowadzonej w oparciu o art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.
9. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, a w szczególności prac o których mowa w § 10 ust. 8 pkt. a) i b) Regulaminu, Zarządowi Spółdzielni 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 Spółdzielni udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac, ich koszcie oraz wystąpić z wnioskiem o korektę rzeczowego planu remontów na rok bieżący.

## § 11

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku, na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
3. Możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania, jest traktowana jako akceptacja faktu konieczności rozliczenia wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości ze Spółdzielnią oraz jako dorozumiane zawarcie umowy między Spółdzielnią a właścicielami lokali i zobowiązuje ich do uczestniczenia w wydatkach

*Z depozytu*



związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

### § 12

1. Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali danej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości, wyłącznie w przypadku:
  - a) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także,
  - b) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane nie później niż w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, za rok w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie jest dokonywane od dnia rozpoczęcia ewidencji indywidualnej przez Spółdzielnię, na podstawie prowadzonej ewidencji funduszu remontowego, z uwzględnieniem zaciągniętych kredytów remontowych.
4. Rozliczenie funduszu remontowego, w terminie, o którym mowa w ust. 2, polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 1.
5. Właściciele lokali nie są uprawnieni do roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 1.

### § 13

Wydatki funduszu remontowego realizuje Zarząd Spółdzielni z zachowaniem trybu określonego w Regulaminie przeprowadzania przetargów na usługi, roboty budowlane, dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „FILAR” w Elblągu z dnia 19 listopada 2018 r.

### § 14

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia, tj. w dniu 09 grudnia 2019 r. Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 29/2019.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

SM „FILAR” W ELBLĄGU

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

SM „FILAR” W ELBLĄGU



**Załącznik Nr 1 do Regulaminu tworzenia  
i wykorzystania funduszu remontowego  
w SM „FILAR” w Elblągu**

Nie obciąża się funduszu remontowego Spółdzielni wydatkami i kosztami prac poniesionymi na:

- 1) okresowe przeglądy techniczne wynikające z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane i aktów o charakterze wykonawczym,
- 2) okresowe i bieżące przeglądy wynikające z warunków technicznych użytkowania, przepisów dozoru technicznego i względów bezpieczeństwa,
- 3) okresową i bieżącą kontrolę budynków, budowli i urządzeń infrastruktury oraz przyjmowanie zgłoszeń awarii i usterek przez mieszkańców,
- 4) bieżącą konserwację, regulację i naprawy wszystkich zamknięć w budynkach w pomieszczeniach wspólnego użytku, drzwiach wejściowych, bramach wjazdowych garażowych, wyjść na dach, kompletowanie i dorabianie kluczy, wymianę zawiasów, naprawę zamków i zamknięć drzwiowych oraz drabinek włazowych,
- 5) kontrolę kompletności i stanu technicznego oraz wymiana sprzętu p.poż., oznakowań budynków, dróg wewnątrzsiedlowych oraz elementów wyposażenia budynków,
- 6) bieżącą kontrolę i naprawę instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, deszczowej, gazowej, przewodów kominowych, polegającej w szczególności na:
  - a) zabezpieczeniu miejsc awarii w tych instalacjach poprzez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualne założenie opasek zaciskowych,
  - b) przeczyszczeniu i udrożnieniu przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach, przewodów kominowych (wentylacyjnych, spalinowych, dymowych),
  - c) zabezpieczeniu niesprawnych urządzeń gazowych poprzez odcięcie od instalacji i zamknięcie dopływu gazu,
  - d) naprawie uszkodzonych elementów armatury przez wymianę głowic lub uszczelek na głównych pionach i poziomach,
  - e) uzupełnianiu izolacji cieplnej na przewodach c.o. i c.w. na głównych pionach i poziomach,
  - f) sprawdzaniu i naprawie drożności oraz szczelności studzienek, wpustów deszczowych i rur spustowych,
  - g) wymianie i uzupełnieniu uszczelnienia w instalacji wod.-kan. na głównych pionach i poziomach,
- 7) bieżącej kontroli i naprawie instalacji elektrycznych w budynkach i na zewnątrz, polegającej w szczególności na:
  - a) wymianie żarówek w pomieszczeniach i częściach wspólnych oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków i terenu oraz sprawdzenie działania oświetlenia,
  - b) naprawie instalacji elektrycznej na klatkach schodowych, w pomieszczeniach i częściach wspólnych, parkingach, na terenach przyległych do nieruchomości,
  - c) usuwaniu awarii występujących na instalacji elektrycznej, w tym na WLZ w budynkach wraz z wymianą zabezpieczeń i wkładek topikowych,





- d) kontroli działania i ewentualnej naprawie lub wymianie automatów oświetlenia na klatkach schodowych,
  - e) kontroli działania i ewentualnej naprawie automatów i instalacji sterującej otwieranie bram wjazdowych,
  - f) kontroli i naprawie instalacji odgromowej,
  - g) wykonaniu innych napraw o charakterze awaryjnym.
- 8) drobne naprawy ogólnobudowlane, gdy wartość brutto jednorazowego wydatku nie przekracza kwoty 500,00 zł., polegające na:
- a) naprawie elementów małej architektury i wyposażenia placów zabaw,
  - b) uzupełnieniu drobnych ubytków malarskich, odnawianiu powłok malarskich drobnych elementów budynków i budowli, zwłaszcza w zakresie ochrony przed korozją,
  - c) uzupełnianiu drobnych ubytków tynków zewnętrznych elewacji oraz wewnętrznych w pomieszczeniach i częściach wspólnego użytku,
  - d) uzupełnianiu drobnych ubytków płytek chodnikowych, krawężników i innych elementów dróg, placów, zatok parkingowych i parkingów,
  - e) uzupełnianiu ubytków okładzin posadzkowych w pomieszczeniach i częściach wspólnego użytku.
- 9) wszelkiego rodzaju prace remontowo-budowlane, polegające na usuwaniu skutków awarii w budynkach i nieruchomościach gruntowych, jeżeli ich wykonanie musi nastąpić natychmiast po usunięciu awarii, gdyż zagraża to zdrowiu lub życiu mieszkańców lub bezpośrednio wpływa na stan techniczny nieruchomości, gdy wartość brutto jednorazowego wydatku nie przekracza kwoty 500,00 zł.,
- 10) inne drobne prace mające wpływ na utrzymanie we właściwym stanie techniczno-eksploatacyjnym dźwigu osobowego oraz kotłowni olejowej znajdujących się w budynku pensjonatowym położonym w Krynicy Morskiej, nie objęte planem finansowo-rzeczowym, gdy wartość brutto jednorazowego wydatku nie przekracza kwoty 500,00 zł.,
- 11) inne drobne prace mające wpływ na utrzymanie w nie pogorszonym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości, a nie objęte planem finansowo-rzeczowym, gdy wartość brutto jednorazowego wydatku nie przekracza kwoty 500,00 zł.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

SM „FILAR” W ELBLĄGU

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

SM „FILAR” W ELBLĄGU