

## REGULAMIN

### w sprawie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „SIELEC” w Sosnowcu

#### Podstawa prawna:

1. Art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity / Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz.1116 z późn.zm.)
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „SIELEC” w Sosnowcu.

#### Postanowienia ogólne

##### § 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zwany dalej funduszem. Odpisy na fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy:
  - członków spółdzielni,
  - właścicieli lokali niebędących członkami,
  - osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu,
  - najemców lokali mieszkalnych,
  - osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego,
  - najemców pracowni plastycznych.

##### § 2

1. Celem tworzenia funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków finansowych na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia, w celu utrzymania zasobów w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym.
2. Zasoby mieszkaniowe obejmują w szczególności: budynki, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury danej nieruchomości. Części wspólne nieruchomości stanowi grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków położonych w tej samej nieruchomości wraz z urządzeniami infrastruktury, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
3. Przez lokal należy rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
4. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty zasobów stanowiących własność Spółdzielni oraz zarządzanych przez Spółdzielnię w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na spłatę odsetek i kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych i termomodernizacyjnych.
5. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali ( w szczególności wewnątrz lokali), zgodnie z podziałem obowiązków określonym w odrębnych regulaminach.

##### § 3

1. Podstawą wydatkowania środków funduszu w podziale na poszczególne rodzaje

funduszy remontowych stanowi uchwalony na każdy rok przez Radę Nadzorczą rzeczowy plan remontów Spółdzielni.

2. Roczne plany remontowe nieruchomości są sporządzone po uwzględnieniu potrzeb remontowych rozpoznanych w czasie przeglądów technicznych oraz przeglądów okresowych zasobów mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może opracować i zatwierdzić wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.  
Zrównoważenie wpływów i wydatków funduszu remontowego dla każdej nieruchomości następuje w wieloletniej skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.
4. Stawki odpisów przeznaczonych na remonty naliczane w ramach opłaty za użytkowanie mieszkań lub lokali użytkowych i garaży, stanowiących koszt gospodarki zasobami, winny uwzględniać:
  - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów,
  - 2) stan środków funduszu,
  - 3) pokrycie finansowe wcześniej wykonanych remontów.
5. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może uchwalić dodatkowe stawki odpisów na fundusz remontowy na sfinansowanie przyszłych remontów urządzeń szczególnych, będących na wyposażeniu poszczególnych budynków.
6. Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, może uchwalić zróżnicowanie stawek odpisu na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości, zależnie od wielkości poniesionych lub przewidywanych do poniesienia nakładów.
7. Środki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych pozostają w dyspozycji Zarządu Spółdzielni, który przeznacza je na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z rocznym planem finansowo-gospodarczym uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

#### § 4

W ramach funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wyodrębnia się następujące fundusze celowe:

- fundusz remontowy nieruchomości odrębnych,
- fundusz remontowy centralny mienia spółdzielni,
- fundusz remontowy dźwigów,
- fundusz remontowy na wymianę wodomierzy,
- fundusz remontowy na wymianę płyt elewacyjnych z dodatkiem azbestu i remonty elewacji.

#### § 5

1. Spółdzielnia prowadzi od dnia 01.08.2007r. odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu.  
Ewidencja prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości oraz polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd.
2. Ewidencja wpływów określona w art.4 ust.4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla nieruchomości odrębnych odpowiada wartości odpisu

naliczonego w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz środków pochodzących z innych źródeł określonych w regulaminie.

3. Ewidencja wydatków określonych w art.4 ust.4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla nieruchomości odrębnych dotyczy kosztów remontów nieruchomości stanowiących koszty okresu zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości.
4. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego centralnego mienia wspólnego spółdzielni jest prowadzona w sposób zbiorczy bez podziału na nieruchomości.
5. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi lecz przechodzą do wykorzystania w latach następnych.
6. Ujemne saldo funduszu remontowego nieruchomości powinno być pokryte z odpisów następnego okresu. W uzasadnionych przypadkach możliwe jest przyjęcie dłuższego okresu rozliczenia.

### **Fundusz remontowy nieruchomości odrębnych**

#### **§ 6**

1. Fundusz remontowy nieruchomości odrębnych tworzony jest od dnia 01.08.2007r. Fundusz ten przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontów budynków i ich części oraz infrastruktury, zaliczonych do nieruchomości i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali, czyli stanowiących części wspólne nieruchomości.
2. Koszty remontów nieruchomości odrębnych w części przypadającej na usytuowane w nich lokale użytkowe, stanowiące mienie spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego centralnego lub odnoszone w ciężar kosztów eksploatacji lokali użytkowych.  
Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Fundusz remontowy nieruchomości odrębnych jest tworzony z :
  - 1) odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, według wielkości zatwierdzonych w planie finansowo-gospodarczym,
  - 2) kar i odszkodowań od wykonawców z tytułu nieterminowego usuwania wad i usterek,
  - 3) uzyskanych odszkodowań ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
  - 4) dodatkowych odpisów według decyzji Rady Nadzorczej,
  - 5) części nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia o zatwierdzeniu podziału nadwyżki bilansowej,
  - 6) dotacji i dofinansowania ze źródeł zewnętrznych,
  - 7) kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie zadań remontowych i termomodernizacyjnych.
  - 8) innych środków zadysponowanych decyzją Rady Nadzorczej,
4. Odpisy, o których mowa w § 6 ust 3 pkt 1 są ustalone według stawek zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą proporcjonalnie do powierzchni użytkowej usytuowanych w nieruchomościach :
  - 1) lokali mieszkalnych,

- 2) lokali o innym przeznaczeniu, do których ustanowione zostały spółdzielcze własnościowe prawa lub stanowiące odrębną własność. Stanowią one oddzielną obowiązującą w tej samej wysokości opłatę eksploatacyjną.
5. Środkami funduszu dysponuje Zarząd Spółdzielni.
6. Środki funduszu przeznaczone są w szczególności na:
- 1) finansowanie kosztów remontów i modernizacji części wspólnych nieruchomości odrębnych,
  - 2) spłatę rat kredytu i odsetek od kredytów zaciągniętych na remonty lub modernizację nieruchomości odrębnych, finansowanych funduszem,
  - 3) pokrywanie odszkodowań regresowych wypłacanych członkom za szkody powstałe w mieszkaniach z przyczyn niezależnych od członków (np. przecieki z dachów, szkody powstałe na skutek awarii urządzeń wodociagowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych),
  - 4) finansowanie usuwania wad technologicznych,
  - 5) pokrycie kosztów pośrednich remontów, w tym między innymi kosztów dokumentacji projektowej określającej rodzaj i zakres remontu, kosztów kontroli okresowych, o których mowa w art.62 ustawy Prawo budowlane, kosztów związanych z funkcjonowaniem komórki remontowej, zajmującej się zagadnieniami remontowymi w spółdzielni,
  - 6) inne wydatki dotyczące działalności remontowej (np. opłaty bankowe, itp.)
7. Z funduszu na remonty nieruchomości odrębnych finansuje się także wymianę stolarki okiennej w częściach wspólnych budynku oraz wewnątrz lokali.

### **Fundusz remontowy centralny mienia spółdzielni**

#### **§ 7**

1. Fundusz remontowy centralny mienia spółdzielni przeznaczony jest na finansowanie remontów w tej części majątku spółdzielni, która nie wchodzi w skład oznaczonych nieruchomości, w stosunku do których nie istnieje prawo ustanowienia odrębnych własności lokalowych.
- W szczególności mienie spółdzielni stanowią:
- 1) nieruchomości niezabudowane,
  - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej,
  - 3) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
  - 4) nieruchomości z pomieszczeniami ogólnoadministracyjnymi.
2. Fundusz ten składa się z dwóch odrębnych części:
- 1) funduszu na remonty mienia wspólnego, służącego do użytku wszystkich użytkowników lokali,
  - 2) funduszu na remonty mienia ogólnego i lokali użytkowych.

#### **§ 8**

1. Fundusz remontowy centralny mienia wspólnego spółdzielni tworzony jest z:
- 1) odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi - kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości naliczanych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu do których ustanowiony jest tytuł prawny do lokalu na rzecz członka spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem,

- 2) uzyskanych od wykonawców robót remontowych oraz ubezpieczycieli kar i odszkodowań dotyczących majątku wspólnego spółdzielni,
  - 3) kredytów lub pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie remontu składników majątku pokrywanych funduszem,
  - 4) dotacji oraz dofinansowania ze źródeł zewnętrznych,
  - 5) innych środków zadysponowanych decyzją Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia,
  - 6) środków z przekształceń i ustanowienia praw do lokali wolnych w sensie prawnym.
2. Odpis, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 niniejszego paragrafu stanowi pozycję kalkulacyjną opłaty na eksploatację i utrzymanie nieruchomości. Wysokość odpisu zatwierdza Rada Nadzorcza.
3. Tę część funduszu obciążają koszty remontów składników majątku służących ogółowi użytkowników lokali. W przypadku braku środków na tym funduszu kosztami remontów tej części majątku Spółdzielni obciąża się fundusz remontowy nieruchomości odrębnych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
4. Z funduszu finansuje się także koszty remontów i przystosowania pomieszczeń tymczasowych oraz lokali zwolnionych nie finansowane wkładem.

## § 9

1. Fundusz remontowy centralny na remonty mienia ogólnego tworzony jest z:
  - 1) odpisów w ciężar kosztów eksploatacji lokali użytkowych wynajmowanych,
  - 2) odpisów od pracowni plastycznych,
  - 3) odpisów od garaży wynajmowanych,
  - 4) innych środków zgodnie z dyspozycją Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia,
2. Środkami tego funduszu finansuje się remonty:
  - lokali użytkowych wynajmowanych,
  - garaży wynajmowanych,
  - pracowni plastycznych,
  - pomieszczeń administracyjno-biurowych i służących działalności społecznej.
3. Koszty remontów nieruchomości odrębnych w części przypadającej na usytuowane w niej lokale użytkowe stanowiące mienie ogólne Spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego centralnego lub w przypadku braku środków na funduszu, odnoszone w ciężar kosztów eksploatacji lokali użytkowych. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Wysokość odpisów zatwierdza Rada Nadzorcza.

## § 10

Rada Nadzorcza może podjąć decyzje o czasowym odstąpieniu od dokonywania odpisu na fundusz remontowy centralny.

### **Fundusz remontowy dźwigów**

## § 11

1. Fundusz na remonty dźwigów przeznaczony jest na finansowanie kosztów remontów dźwigów osobowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych.

2. Fundusz tworzony jest z odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej, usytuowanych w nieruchomościach wyposażonych w dźwigi:
  - lokali mieszkalnych,
  - lokali użytkowych, do których ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub stanowiących odrębną własność.
3. Wysokość stawki odpisów na fundusz remontowy dźwigów zatwierdza Rada Nadzorcza w oparciu o plan remontów. Stanowią one oddzielną, obowiązującą w tej samej wysokości opłatę.
4. Stawki odpisów na fundusz remontowy dźwigów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości stosownie do potrzeb sfinansowania prac remontowych w nieruchomościach.

### **Fundusz remontowy na wymianę wodomierzy**

#### **§ 12**

1. Fundusz remontowy na wymianę wodomierzy tworzony jest w celu zabezpieczenia środków na wymianę wodomierzy.
2. Fundusz tworzony jest z odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wysokość stawki opłat zatwierdza Rada Nadzorcza.
3. Fundusz przeznaczony jest na sfinansowanie kosztów wymiany wodomierzy indywidualnych w lokalach mieszkalnych.

### **Fundusz remontowy na wymianę płyt elewacyjnych z dodatkiem azbestu i remonty elewacji.**

#### **§ 13**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz celowy przeznaczony na finansowanie remontów polegających na wymianie elewacji z płyt z domieszką azbestu oraz kompleksowe remonty elewacji.  
Z funduszu nie finansuje się działań doraźnych w zakresie remontów elewacji.
2. Fundusz tworzony jest z:
  - 1) odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej usytuowanych w nieruchomościach:
    - lokali mieszkalnych,
    - lokali użytkowych, do których ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub stanowiących odrębną własność.
  - 2) nadwyżki bilansowej w kwocie zatwierdzonej uchwałą Walnego Zgromadzenia,
  - 3) kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie prac remontowych w tym zakresie,
  - 4) dotacji i dofinansowania ze środków publicznych oraz innych środków zewnętrznych.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy użytkowników lokali usytuowanych w budynkach objętych programem, których wykaz stanowi załącznik do odrębnych uchwał Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia.  
Odpis na fundusz celowy stanowi odrębną pozycję opłat eksploatacyjnych.

4. Z funduszu celowego finansuje się:
- 1) koszty realizacji zadań remontowych wraz z kosztami pośrednimi (m.in. koszty przygotowania projektu technicznego, audytu energetycznego),
  - 2) koszty dokumentacji niezbędnej do złożenia wniosku kredytowego lub wniosku o dofinansowanie ze środków publicznych,
  - 3) spłatę kredytów i pożyczek zaciągniętych na realizację zadań remontowych wraz z odsetkami.
5. Odrębnie dla każdej nieruchomości prowadzi się ewidencję i rozliczanie:
- 1) odpisów na fundusz celowy tworzonych w ciężar gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 2) części nadwyżki bilansowej podzielonej w sposób wskazany w § 48 Statutu Spółdzielni,
  - 3) koszty realizacji zadań remontowych wraz z kosztami pośrednimi,
  - 4) spłatę pożyczek i kredytów zaciągniętych na sfinansowanie zadania.
6. Globalnie dla wszystkich nieruchomości objętych programem dokonuje się rozliczeń:
- 1) kosztów związanych z uzyskaniem kredytu lub pożyczki lub dofinansowania (dotacji) na realizowane zadania,
  - 2) kosztów obsługi zadłużenia ( w tym odsetek) od uzyskanego finansowania zewnętrznego,
  - 3) uzyskanych kwot dotacji lub dofinansowania ze środków zewnętrznych ( w tym premii termomodernizacyjnej).

#### **Postanowienia dodatkowe**

##### **§ 14**

Koszty zadań remontowych dotyczących kilku nieruchomości oraz koszty pośrednie remontów rozliczane są na nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni lokali w nich usytuowanych.

##### **§ 15**

W przypadku realizacji zadania remontowego w nieruchomości, które wymaga znaczących nakładów finansowych, użytkownicy lokali usytuowanych w nieruchomości, zobowiązani do świadczenia na fundusz mogą zgłosić wniosek o uchwalenie zwiększonych dodatkowych wpłat na fundusz remontowy i określić wysokość dodatkowej wpłaty na ten fundusz. Wymagana jest deklaracja 75 % użytkowników lokali. Daje to możliwość przyspieszenia realizacji zadania.

Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.

##### **§ 16**

1. W uzasadnianych przypadkach dopuszcza się możliwość przejściowego angażowania środków funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości wyodrębnionych na potrzeby innych nieruchomości.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość przejściowego angażowania środków funduszu remontowego centralnego mienia spółdzielni na potrzeby remontowe nieruchomości wyodrębnionej.
3. Zaangażowanie środków wymienionych w § 16 pkt 1 i 2 nie powoduje naliczania odsetek powiększających zadłużenie nieruchomości.

§ 17

1. W sytuacji, gdy w nieruchomości większość lokali została wyodrębniona a zachodzi konieczność wykonania prac remontowych, których koszt znacząco przekracza stan funduszu nieruchomości, Zarząd Spółdzielni, w celu zabezpieczenia spłaty zawiera z właścicielami umowy w sprawie pokrycia kosztów remontu.
2. W sytuacji gdy właściciele lokali podejmą decyzję o utworzeniu wspólnoty mieszkaniowej lub wyodrębnienia wszystkich lokali a także podziału Spółdzielni następuje rozliczenie nakładów remontowych dla danej nieruchomości (w tym także zaciągniętego kredytu i odsetek na realizację zadań remontowych w nieruchomości) oraz stanu funduszu remontowego nieruchomości. Zwrot środków winien nastąpić przed zakończeniem formalnych czynności wyodrębnienia lub podziału. Natomiast w przypadku spłat ratalnych nierozliczone nakłady zostaną zabezpieczone hipoteką na danej nieruchomości, ustanowioną na koszt wydzielających się właścicieli.

§ 18

Budynki „zadłużone” w opłatach, bądź o niewystarczającym stanie środków na funduszu remontowym nieruchomości umieszcza się w planie remontów jedynie w wypadku konieczności:

- 1) eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
- 2) zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku,
- 3) spełnienia wymagań ochrony środowiska i energochłonności obiektów,
- 4) zapobiegania awariom i degradacjom, o ile nie kwalifikują się do prac konserwacyjnych,
- 5) dokończenia programu docieplenia budynków mieszkalnych.

**Postanowienia końcowe**

§ 19

Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 20.09.2012 r.  
Uchwałą Nr 40/2012.....

Traci moc Regulamin w sprawie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „SIELEC” w Sosnowcu uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 53/2008 z dnia 13.10.2008r.

**SEKRETARZ**  
Rady Nadzorczej SM „SIELEC”  
*Ryszard Warzyszak*

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej SM „SIELEC”  
*Eugeniusz Kasprzyk*

### Aneks nr 1

do Regulaminu w sprawie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec”.

1. § 9 Regulaminu otrzymuje brzmienie:

„1. Fundusz remontowy centralny na remonty mienia ogólnego tworzony jest z:

- 1) odpisów w ciężar kosztów eksploatacji lokali użytkowych wynajmowanych,
- 2) odpisów lokali mieszkalnych wynajmowanych,
- 3) odpisów od garaży wynajmowanych,
- 4) innych środków zgodnie z dyspozycją Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

2. Środkami tego funduszu finansuje się remonty:

- lokali użytkowych wynajmowanych,
- garaży wynajmowanych,
- lokali mieszkalnych wynajmowanych,
- pomieszczeń administracyjno-biurowych i służących działalności społecznej i kulturalno-oświatowej.

3. Koszty remontów nieruchomości odrębnych w części przypadającej na usytuowane w niej lokale stanowiące mienie ogólne Spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego centralnego lub w przypadku braku środków na funduszu, odnoszone odpowiednio w ciężar kosztów eksploatacji lokali. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

4. Wysokość odpisów zatwierdza Rada Nadzorcza”.

2. Aneks obowiązuje od dnia 01.09.2013r.

**SEKRETARZ**  
Rady Nadzorczej SM „SIELEC”

*Ryszard Warzyśzak*

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej SM „SIELEC”

*Eugeniusz Kasprzyk*

RADCA PRAWNY

*Wiesława Żurek*  
40-001 Katowice Kt. 1020