

## REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ GWAREK W WOŁOMINIE

### PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 z późn. zm.),
3. Statut Spółdzielni.

### ROZDZIAŁ 1 DEFINICJE

**Art. 1. Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy w tym garaż.

**Art. 2. Użytkownik lokalu** w zakresie zastosowania niniejszego regulaminu:

1. członek Spółdzielni,
2. właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
3. posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni.

**Art. 3. Nieruchomość** – działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi bądź użytkowymi, a także działka lub działki niezabudowane dla których prowadzona jest jedna księga wieczysta.

**Art. 4. Powierzchnia użytkowa lokalu** – stanowiąca podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat – powierzchnia użytkowa lokalu *określona w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali* – w umowie o korzystanie z lokalu:

- 1) dla spółdzielczego (lokatorskiego i własnościowego) prawa do lokalu,
- 2) dla prawa odrębnej własności lokalu.

**Art. 5. Zasoby:**

- 1) **mieszkaniowy** - budynki mieszkalne wraz z lokalami mieszkalnymi, częściami wspólnymi oraz instalacjami (urządzeniami), które nie służą do wyłącznego użytku pojedynczego właściciela lokalu, a w szczególności: klatki schodowe, dachy, piwnice, instalacje centralnego ogrzewania, dźwigi osobowe, piony instalacji sanitarnych i elektrycznych.
- 2) **niemieszkaniowy** - garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych
- 3) **ogólnospółdzielniowy** (mienie wspólne) – nieruchomości, dla których ustanowione jest prawo użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni lub stanowiące wyłączną własność spółdzielni oraz infrastruktura osiedlowa czyli urządzenia i uzbrojenie terenów osiedlowych przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe na terenie spółdzielni tj. drogi osiedlowe, chodniki, zatoki postojowe, place zabaw wraz z ich urządzeniami, budynek śmietnika, sieci elektroenergetyczne wraz z latarniami oświetleniowymi, osiedlowe sieci ciepłownicze wraz z obiektami grupowych węzłów cieplnych, tereny zielone oraz inne urządzenia i elementy zagospodarowania terenu stanowiące wyłączną własność spółdzielni.

**Art. 6. Odpis na fundusz remontowy:**

- 1) jednostkowa wartość w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów danej nieruchomości w zasobie mieszkaniowym ustalona w drodze uchwały Rady Nadzorczej,
- 2) stawka jednostkowa (w zł/garaż) dla nieruchomości z zasobu niemieszkaniowego ustalona w drodze uchwały Rady Nadzorczej.

**Art. 7. Świadczenie** – obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy.

**Art. 8. Dofinansowanie** – środki pochodzące ze środków wspólnych (np. zysku) nie podlegające zwrotowi, przekazywane na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.

Załącznik do Uchwały nr 9 /2019 Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek” w Wołominie  
z dnia 08.12.2019 roku

**Art. 9. Pożyczka wewnętrzna** – środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym danej nieruchomości przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego innej nieruchomości w obrębie której, konieczne jest wykonanie robót budowlanych o wartości przekraczającej kwotę środków istniejących na tym funduszu i podlegające zwrotowi zgodnie z obowiązującą uchwałą Walnego Zgromadzenia.

## ROZDZIAŁ 2

### ZASADY TWORZENIA FUNDUSZY REMONTOWYCH NIERUCHOMOŚCI

**Art. 10.** Podstawą do określenia potrzeb remontowych są okresowe kontrole nieruchomości określone w ustawie w art. 62 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r z późniejszymi zmianami, dane zawarte w protokołach z ww. przeglądów oraz wysokość kwot zgromadzonych na funduszach remontowych.

**Art. 11.** Dane, o których mowa w art. 10 stanowią podstawę do sporządzenia przez Zarząd planu robót remontowych.

**Art. 12.** Plan robót remontowych nieruchomości powinien być sporządzony na okresy *dwuletnie* i realizowany poprzez roczne plany robót remontowych.

**Art. 13.** Podstawą do ustalenia wysokości miesięcznych odpisów na fundusz remontowy nieruchomości w podziale na poszczególne budynki powinny być:

- 1) rzeczowo-finansowy plan robót remontowych,
- 2) powierzchnia użytkowa lokali budynku,
- 3) wysokość ewentualnego dofinansowania przyznanego uchwałą Walnego Zgromadzenia dla członków Spółdzielni,
- 4) stan środków funduszu remontowego na początku każdego roku.
- 5) roczne plany robót remontowych, które będą konkretyzowały zakres roczny remontów, i które są podstawą do ewentualnych korekt wysokości odpisu na fundusz remontowy nieruchomości.

**Art. 14.** Wysokość planowanych wydatków na remonty w danym roku może przekroczyć wielkość środków na funduszu remontowym nieruchomości pod warunkiem dokonania korekty w planie remontów i uzyskania akceptacji rady nadzorczej w formie uchwały.

**Art. 15.** Jeżeli w danej nieruchomości zakładane wydatki na remonty przekraczają stan posiadanych środków funduszu remontowego Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu po uprzednim zaakceptowaniu (potwierdzonym dokumentem) przez zwykłą większość członków spółdzielni zamieszkujących przedmiotową nieruchomość, podejmuje uchwałę o zwiększeniu stawki odpisu.

**Art. 16.** Na sfinansowanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane przeprowadzanych w zarządzanych nieruchomościach stanowiących zasób mieszkaniowy Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

**Art. 17.** Na sfinansowanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane przeprowadzanych w zarządzanych nieruchomościach stanowiących zasób niemieszkaniowy Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów niemieszkaniowych.

**Art. 18.** Na sfinansowanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane przeprowadzanych w zarządzanych nieruchomościach stanowiących zasób ogólnospółdzielniany Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobu ogólnospółdzielnianego.

**Art. 19.** Fundusze remontowe tworzy się dla nieruchomości będących w zasobach spółdzielni, przy czym w ramach funduszy remontowych nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów prowadzi się dla budynków wchodzących w skład tych nieruchomości. Środki funduszu remontowego wykorzystywane są na potrzeby remontowe danej nieruchomości, z wyłączeniem przypadków udzielenia pożyczek wewnętrznych pomiędzy nieruchomościami.

**Art. 20.** Obowiązek uiszczenia świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości mają użytkownicy lokali znajdujących się w tej nieruchomości.



Załącznik do Uchwały nr 9 /2019 Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek” w Wołominie  
z dnia 08.12.2019 roku

**Art. 21.** Świadczenie na fundusz remontowy nieruchomości realizowane jest w formie odpisu na fundusz remontowy nieruchomości tworzony z funduszy remontowych poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.

**Art. 22.** Wysokość świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości powinna być określona na podstawie planu potrzeb remontowych budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej w oparciu o dokonane przeglądy techniczne (z uwzględnieniem stopnia pilności robót remontowych), rozłożonych do realizacji na okres kolejnych *dwóch lat*, w ramach rocznych planów remontów.

**Art. 23.** Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.

**Art. 24.** Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.

**Art. 25.** W trakcie realizacji dwuletniego planu potrzeb remontowych dopuszcza się zmianę wysokości świadczenia na fundusz remontowy w ramach rocznych planów remontowych.

**Art. 26.** Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

**Art. 27.** Fundusz remontowy zasobu mieszkaniowego tworzy się z:

- 1) odpisów od lokali mieszkalnych,
- 2) 30% zysku netto spółdzielni po zbilansowaniu opłat eksploatacyjnych zasobu mieszkaniowego,
- 3) oprocentowania rachunków bankowych i lokat terminowych.

**Art. 28.** Fundusz remontowy zasobu niemieszkaniowego tworzy się z:

- 1) odpisów od garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- 2) oprocentowania rachunków bankowych i lokat terminowych.

**Art. 29.** Fundusz remontowy zasobu ogólnospółdzielnianego tworzy się z:

- 1) 70% zysku netto spółdzielni po zbilansowaniu opłat eksploatacyjnych zasobu mieszkaniowego,
- 2) oprocentowania rachunków bankowych i lokat terminowych.

**Art. 30.** Fundusze, o których mowa w art. 27-29 mogą być zasilane z:

- 1) dofinansowania na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
- 2) kredytów bankowych,
- 3) Dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej,
- 4) innych przychodów,
- 5) kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe w nieruchomości.

**Art. 31.** Środkami, o których mowa w art. 27-29 dysponuje Zarząd.

**Art. 32.** Środki funduszy remontowych przeznaczone są na:

- 1) finansowanie kosztów remontów,
- 2) usuwanie wad technicznych i technologicznych,
- 3) pokrywanie regresów firm ubezpieczeniowych,
- 4) spłatę pożyczek i kredytów zaciągniętych na cele remontowe.

**Art. 33.** Środki funduszu remontowego jednostkowej nieruchomości mieszkaniowej mogą zostać przeznaczone na sfinansowanie wymiany wodomierzy w lokalach ww. nieruchomości po spełnieniu niżej wymienionych warunków:

- 1) wydatkowanie środków z ww. funduszu nie spowoduje zagrożenia sfinansowania prac remontowych ujętych w planach remontowych określonych w artykułach 11 i 12 niniejszego regulaminu,
- 2) wniosek dotyczący sfinansowania wymiany wodomierzy w lokalach danej nieruchomości winien być podpisany przez 100% osób, którym przysługuje prawo do lokalu,
- 3) żadna z osób, której przysługuje prawo do lokalu w danej nieruchomości nie zalega z opłatami na fundusz remontowy nieruchomości,
- 4) wydatkowanie środków z funduszu remontowego danej nieruchomości może dotyczyć jednakowej ilości wodomierzy dla każdego z lokali.

Załącznik do Uchwały nr 9/2019 Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek” w Wołominie  
z dnia 08.12.2019 roku

**Art. 34.** Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od:

..... 08.12.2019 ✓ .....

Na podstawie uchwały rady nadzorczej nr 9/2019 .....

Z dnia ..... 08.12.2019 ✓ .....