

**REGULAMIN**  
**tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej „SZANSA”**  
**w RZESZOWIE**

## § 1

Niniejszy Regulamin określa zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „SZANSA”.

## § 2

Regulamin funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „SZANSA” w Rzeszowie opracowany został na podstawie przepisów:

1. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r. poz. 845/,
2. ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze /jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami/,
3. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późniejszymi zmianami/,
4. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r. poz. 716/,
5. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.),
6. innych ustaw oraz postanowień statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Szansa”.

## § 3

Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

1. *Zasobach mieszkaniowych Spółdzielni - należy przez to rozumieć wszystkie nieruchomości zarządzane przez Spółdzielnię. Zasoby mieszkaniowe obejmują: budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury, obiekty działalności kulturalnej mienie Spółdzielni, które zostały, sfinansowane funduszami: udziałowym, zasobów mieszkaniowych, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także inne stanowiące własność Spółdzielni.*
2. *Części wspólne nieruchomości - należy przez to rozumieć grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu. Stanowią je: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarnie, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna klatek schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne wraz z licznikami wody ciepłej i zimnej, elektryczne, gazowe, a także inne sieci i urządzenia usytuowane w obrębie nieruchomości oraz przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach: drogi, place, parkingi, piaskownice, huštawki, ławki, urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków.*
3. *Nieruchomości - należy przez to rozumieć grunt niezabudowany lub zabudowany budynkiem (jednym lub wieloma) trwale związanym z gruntem.*
4. *Mieniu ogólnym Spółdzielni - należy przez to rozumieć nieruchomości, budowle, małą architekturę będącą własnością Spółdzielni, służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości zarządzanych i nie*

przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia.

5. Powierzchni użytkowej mieszkań - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf, schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkami, strychów, piwnic.

#### § 4

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych spółdzielni stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez spółdzielnię na podstawie art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przychody i rozchody oraz wpłaty właścicieli lokali wyodrębnionych na ten fundusz, są rozliczane w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W ramach funduszu remontowego Spółdzielnia może tworzyć fundusze celowe.
2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których jest zobowiązana spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym.

#### § 5

1. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni osób użytkujących lokale bez tytułu prawnego, a także samą Spółdzielnię - w odniesieniu do lokali stanowiących jej własność, a co do których nie ustanowiono spółdzielczych praw dla innych osób.
2. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni pokrywają koszty remontu przeprowadzonego w danej nieruchomości w pełnej wysokości proporcjonalnie do udziału w danej nieruchomości.
3. Osoby użytkujące lokal bez tytułu prawnego uiszczają opłaty w ramach odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.
4. W odniesieniu do lokali stanowiących własność Spółdzielni będących w najmie, Spółdzielnia realizuje obowiązek świadczenia na fundusz remontowy, obciążając najemców lokali odpisem na fundusz remontowy w ustalonej stawce.

#### § 6

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.
2. Środki funduszu remontowego mogą być wydatkowane w skali całej spółdzielni.
3. Ewidencja funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd.

4. Środki funduszu remontowego pokrywają :
  - a) Koszty remontów zasobów mieszkaniowych
  - b) Saldo rozliczeń międzyokresowych dotyczących remontów

## §7

1. Fundusz remontowy spółdzielni tworzony jest na podstawie:

Odpisów od m<sup>2</sup> pum + pow. w wysokości ustalonej w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Planie Gospodarczo - Finansowym;

- a) Uznania nadwyżką bilansową Spółdzielni w wysokości określonej Uchwałą Walnego Zgromadzenia;
  - b) Wpłat właścicieli lokali wyodrębnionych;
  - c) Uznania saldem rozliczeń międzyokresowych;
  - d) Uznania saldem rozliczeń międzyokresowych przychodów;
  - e) Części opłat za bezumowne korzystanie z lokali - w wysokości odpowiadającej obowiązującym odpisom na ten Fundusz;
2. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od stanu technicznego budynków i budowli należących do danej nieruchomości, konstrukcji budynków wyposażenia technicznego z tym, że dla jednej nieruchomości obowiązuje jedna stawka odpisu na fundusz remontowy.

## § 8

1. Zakres prac remontowych dla poszczególnych nieruchomości określa się w Planie Rzeczowym Remontów, sporządzonym na podstawie przeglądów technicznych budynków i budowli, bieżących i okresowych, wynikających z obowiązujących przepisów prawa budowlanego jak i potrzeb własnych. Plan Remontów zatwierdza Rada Nadzorcza.
2. Przy podejmowaniu uchwały dotyczącej zatwierdzenia zakresu rzeczowego i finansowego planu, należy uwzględnić możliwości finansowe jego realizacji zachowując priorytety dla prac mających na celu:
  - a) Bezpieczeństwo użytkowników lokali i osób trzecich,
  - b) Zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
  - c) Zachowanie należytego stanu sanitarnego budynku,
  - d) Spełnienie wymagań ochrony środowiska,
  - e) Utrzymanie budynków i budowli w stanie co najmniej nie pogorszonym;
3. Zarząd Spółdzielni realizuje zakres rzeczowy planu Remontów poprzez udzielanie zamówień w oparciu o „Regulamin postępowania przy wyborze Wykonawców oraz składania zamówień i dokonywania zakupów w SM „Szansa”.
4. Spółdzielnia winna opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów dla zapewnienia płynnego gromadzenia środków finansowych na realizację prac przy dużym koszcie ich wykonania.

## §9

1. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią lub w następstwie klęsk żywiołowych, a w szczególności prac, o których mowa w § 8 ust 2 pkt. a-b, Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac w trybie bez przetargowym. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo do powiadomienia Rady Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu o zaistnieniu takiego przypadku.
2. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac, wynikłych niespodziewanie i nie dających się przewidzieć w momencie tworzenia planu, Zarząd występuje do Rady Nadzorczej o korektę planu remontów.

## §10

*W trakcie realizacji Rzeczonego Planu remontów należy zapewnić:*

1. Bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych;
2. Stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających stosowne aprobaty i certyfikaty oraz dopuszczenia do stosowania w budownictwie;
3. Stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe budynków i budowli;
4. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające stosowne uprawnienia wymagane prawem.

## §11

*Fundusz tworzony jest z:*

1. Odpisu do wysokości naliczonych zaliczek na pokrycie funduszu celowego przez członków Spółdzielni, zamieszkałych w budynkach mieszkalnych wyszczególnionych w planie robót termomodernizacyjnych.
2. Wpłat dokonywanych przez posiadaczy odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz przez inne osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu.

## §12

*Fundusz służy do pokrycia kosztów termomodernizacji budynku.*

## §13

*Fundusz tworzy się na okres przeprowadzenia remontów budynku nieruchomości stanowiącej zasoby Spółdzielni.*

## §16

Wysokość zaliczki na poczet termomodernizacji, ustala Rada Nadzorcza według następujących zasad:

1. jednostką rozliczeniową jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania;
2. wysokość zaliczki na jeden m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala się według następującego wzoru: przewidywany koszt robót termomodernizacyjnych budynku : zaliczka zł/m<sup>2</sup> p. uż. x (pow. użytkowa lokali w budynku) x (ilość miesięcy okresu spłaty)

## §17

Ewidencję przychodów i wydatków z funduszu celowego na roboty remontowe prowadzi się odrębnie na poszczególne budynki dla których utworzony został fundusz remontowy celowy

## §18

Rozliczenie funduszu celowego nastąpi po zakończeniu robót termomodernizacyjnych we wszystkich budynkach według następujących zasad:

1. ROZL = (całkowity rzeczywisty koszt termomodernizacji) - (suma wszystkich naliczonych zaliczek)
  - a) w przypadku gdy wynik działania jest dodatni - zwrot funduszu do rozliczenia
  - b) w przypadku gdy wynik działania jest ujemny - dopłata funduszu do rozliczenia
2. Dopłata lub zwrot na lokal mieszkalny = p.uż.lokalu x rozl. na 1 m<sup>2</sup> p.uż

## §19

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia uchwałą Rady Nadzorczej

nr.....<sup>12</sup>..... /2022 z dnia <sup>21.08</sup>... 2022

Q 11

Secretan Rady Nadzorczej  
Monika Menn

Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
Aneta Chle