

# REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIAST” W Katowicach

## PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zmianami).
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. z 2003 r, nr 207, poz. 216, z późn. zmianami),
3. Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. nr 54, poz. 535 z późn. zmianami),
4. Statut Spółdzielni.

## ROZDZIAŁ I. DEFINICJE

### § 1

1. **Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy w tym garaż.
2. **Użytkownik lokalu:**
  - 1) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
  - 2) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
  - 4) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
  - 5) posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
  - 6) najemca lokalu,
  - 7) użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.
3. **Nieruchomość** – działka lub działki gruntu zabudowane budyniem lub budynkami mieszkalnymi bądź użytkowymi, a także działka niezabudowana dla której założona jest jedna księga wieczysta.
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, a dla nieruchomości wybudowanych z udziałem środków z KFM – w umowie o korzystanie z lokalu:
  - 1) dla spółdzielczego (lokatorskiego i własnościowego) prawa do lokalu oraz umowy najmu, powierzchnia użytkowa lokalu bez pomieszczeń przynależnych,
  - 2) dla odrębnej własności lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu razem z pomieszczeniami przynależnymi,
5. **Zasoby mieszkaniowe** – budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, uzupełniające je budynki niemieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się te budynki,
6. **Odpis na fundusz remontowy** – jednostkowa wartość w zł/ m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów nieruchomości, z czego:

- 1) dla spółdzielczego (lokatorskiego i własnościowego) prawa do lokalu oraz umowy najmu, powierzchnia użytkowa lokalu bez pomieszczeń przynależnych,
- 2) dla odrębnej własności lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu razem z pomieszczeniami przynależnymi,
7. **Świadczenie** – obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy,
8. **Dofinansowanie** – środki pochodzące ze środków wspólnych (np. zysku), nie podlegające zwrotowi, przekazywane na podstawie uchwał ZPCz (Walnego Zgromadzenia) Spółdzielni na sfinansowanie w całości lub w części kosztów remontów realizowanych poprzez fundusz remontowy nieruchomości.
9. **Pożyczka wewnętrzna** – środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym jednej 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 na warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Nadzorczej

## ROZDZIAŁ II. ZASADY OGÓLNE.

### § 2

1. Na finansowanie wszelkich robót budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane (z wyłączeniem budowy) przeprowadzanych w zarządzanych nieruchomościach Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wykonywane są wszelkie działania techniczne w lokalach oraz w częściach wspólnych nieruchomości, za wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu, określonych w regulaminie „Zasad podziału obowiązków pomiędzy członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią w zakresie napraw...”.
3. Fundusze remontowe tworzy się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, przy czym w ramach funduszy remontowych nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów prowadzi się na budynki wchodzące w skład tych nieruchomości. Środki funduszu remontowego wykorzystywane są na potrzeby remontowe danej nieruchomości, z wyłączeniem przypadków udzielenia pożyczek wewnętrznych pomiędzy nieruchomościami..
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości mają użytkownicy lokali znajdujących się w tej nieruchomości.
5. Świadczenie na fundusz remontowy nieruchomości realizowane jest formie odpisu na fundusz remontowy nieruchomości tworzony z funduszy remontowych poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.
6. 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 pięciu lat, w ramach rocznych planów remontów.
7. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.

8. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.
9. W trakcie realizacji pięcioletniego planu potrzeb remontowych dopuszcza się zmianę wysokości świadczenia na fundusz remontowy w ramach rocznych planów remontowych.

## **ROZDZIAŁ III. FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI.**

### **§ 3**

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się w celu finansowania kosztów remontów nieruchomości i powstaje z połączenia funduszu remontowego poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.
2. Fundusz nieruchomości tworzy się z:
  - 1) odpisu na fundusz remontowy naliczanego w danej nieruchomości, w podziale na budynki,
  - 2) kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe w nieruchomości,
  - 3) dofinansowania z zysku na podstawie uchwał ZPCz (Walnego Zgromadzenia),
  - 4) kredytów bankowych,
  - 5) dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej,
  - 6) innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości.

### **§ 4**

1. Pożyczki wewnętrzne mogą być udzielane w szczególności na:
  - 1) wykonanie robót budowlanych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
  - 2) robót budowlanych zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
  - 3) przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów kapitalnych modernizacji obiektów lub instalacji,
  - 4) remontów instalacji gazowych i centralnego ogrzewania.
2. Pożyczka wewnętrzna podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku podziału Spółdzielni i odłączenia kredytowanej nieruchomości oraz w razie wyodrębnienia własności wszystkich lokali w kredytowanej nieruchomości i przejścia pod jurysdykcję przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali
3. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie pożyczki wewnętrznej powinna określać:
  - 1) wysokość pożyczki oraz wysokość ewentualnego oprocentowania,
  - 2) okres spłaty,
  - 3) przeznaczenie środków,
  - 4) sposób i termin zwrotu pożyczki.
4. O przyznaniu pożyczki wewnętrznej Zarząd Spółdzielni zawiadamia na piśmie wszystkich użytkowników kredytowanej nieruchomości, informując o wysokości pożyczki, przeznaczeniu środków, sposobie i terminie zwrotu pożyczki.

## § 5

Odpis na fundusz remontowy zasobów jest równy wysokości świadczeń i opłat na ten fundusz wnoszonych przez użytkowników lokal, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy w części dotyczącej dźwigów w budynkach bez dźwigów oraz w stosunku do powierzchni tych lokali, które nie mają dostępu do dźwigów,
- 2) w budynkach „kukurydze” położonych przy:
  - ul. Zawiszy Czarnego 2, 4, 6, 9 i 10 nie dokonuje się odpisu na fundusz remontowy w części dotyczącej dźwigów w stosunku do lokali położonych na I kondygnacji,
  - ul. Z. Czarnego 2, 4, 6, 9 i 10 nie dokonuje się odpisu na fundusz remontowy w części dotyczącej dźwigów w stosunku do lokali, do których wejście usytuowane jest na zewnątrz budynku,
- 3) w pozostałych budynkach wyposażonych w dźwigi, odpis na fundusz remontowy w części dotyczącej dźwigów dokonuje się według powierzchni lokali, z tym że:
  - powierzchni lokali usytuowanych na I i II kondygnacji nie wlicza się,
  - powierzchnię lokali usytuowanych na III kondygnacji wlicza się w 50%,
  - powierzchnię lokali usytuowanych na IV kondygnacji i powyżej wlicza się w 100%,
- 4) w budynku przy ul. Tysiąclecia 1 z uwagi na rozmieszczenie przystanków dźwigowych oraz połączenie segmentów przewiązką:
  - powierzchni lokali usytuowanych na I i II kondygnacji naziemnej, na której zatrzymuje się dźwig, nie wlicza się,
  - powierzchnię lokali usytuowanych na III kondygnacji wlicza się w 50%,
  - powierzchnię lokali usytuowanych na IV kondygnacji i powyżej wlicza się w 100%,
- 5) w budynkach lub lokalach zrealizowanych przy udziale środków finansowych pochodzących z KFM odpisy na fundusz remontowy ustala się odrębnie.”

## **ROZDZIAŁ IV. WYSOKOŚĆ ŚWIADCZEŃ NA FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI**

### § 6

1. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są okresowe kontrole nieruchomości.
2. Dane zawarte w protokołach kontroli stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych nieruchomości z podziałem na budynki, infrastrukturę towarzyszącą oraz na naprawy bieżące oraz naprawy główne.
3. Zestawienie, o którym mowa w ust. 2 stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.
4. Plan robót remontowych nieruchomości powinien być sporządzany na okresy pięcioletnie i realizowany poprzez roczne plany robót remontowych.

5. Podstawą do ustalenia wysokości miesięcznych świadczeń na fundusz remontowy nieruchomości w podziale na poszczególne budynki powinny być:
  - 1) wyceniony pięcioletni plan robót remontowych,
  - 2) powierzchnia lokali budynku, w tym:
    - dla spółdzielczego (lokatorskiego i własnościowego) prawa do lokalu oraz umowy najmu, powierzchnia użytkowa lokalu bez pomieszczeń przynależnych,
    - dla odrębnej własności lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu razem z pomieszczeniami przynależnymi,
  - 3) okres realizacji planu robót remontowych,
  - 4) wysokość ewentualnego dofinansowania przyznanego uchwał ZPCz (Walnego Zgromadzenia) dla członków Spółdzielni,
  - 5) stan środków funduszu remontowego na początku każdego roku.
6. Roczne plany robót remontowych, które będą konkretyzowały zakres roczny remontów mogą być podstawą do ewentualnych korekt wysokości świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości.
7. Wysokość miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości, w podziale na budynki, ustalana będzie w sposób następujący:
  - 1) dla spółdzielczego (lokatorskiego lub własnościowego) prawa do lokalu: wartość robót remontowych przyjęta do realizacji na okres pięciu lat powiększona lub pomniejszona o wynik na funduszu remontowym na dzień 1 stycznia roku rozpoczynającego pięcioletni okres realizacji planu, podzielona przez powierzchnię użytkową tych lokali (bez pomieszczeń przynależnych) i wynik podzielony przez 60 miesięcy,
  - 2) dla ustanowionej odrębnej własności lokalu: wartość robót remontowych przyjęta do realizacji na okres pięciu lat powiększona lub pomniejszona o wynik na funduszu remontowym na dzień 1 stycznia roku rozpoczynającego pięcioletni okres realizacji planu, podzielona przez powierzchnię użytkową tych lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi i wynik podzielony przez 60 miesięcy,
8. Wysokość planowanych wydatków na remonty w danym roku nie może przekroczyć stanu posiadanych środków na funduszu remontowym nieruchomości.
9. W przypadku konieczności wykonania remontów, które spowodować mogą rażąco wzrost miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości lub przypadku przebudowy budynków i obiektów, zwłaszcza w przypadku nieruchomości jednobudynkowych – zakres robót i wielkość świadczenia na fundusz remontowy muszą być uzgodnione użytkownikami lokali. Decyzje o przystąpieniu do realizacji robót podejmuje Rada Nadzorcza, po wyrażeniu zgody przez użytkowników lokali zwykłą większością głosów.

W trakcie spłaty kosztów wykonanych robót, wysokość świadczenia na fundusz remontowy może być zwiększona po wyrażeniu zgody przez użytkowników lokali zwykłą większością głosów.
10. Jeżeli w danej nieruchomości wydatki na remonty przekroczyły stan posiadanych środków funduszu remontowego (wystąpił ujemny wynik funduszu remontowego) Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, podejmuje decyzję o zwiększeniu wysokości świadczenia na fundusz remontowy. Decyzja taka nie wymaga zgody użytkowników lokali.

**ROZDZIAŁ V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.****§ 7**

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2009 roku.

Tekst jednolity wg stanu prawnego na dzień 18.12.2009 r. na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Nr 6/RN/2009 z dnia 13 stycznia 2009 roku, ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr 101/RN/2009 z dnia 17.12.2009 r. oraz uchwałą Nr 31/RN/2013 z dnia 15.07.2013 r.