

REGULAMIN **tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni** **Mieszkaniowej w Dzierżoniowie**

Podstawa prawna:

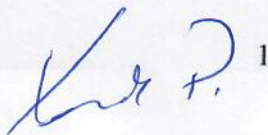
1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zmianami).
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Plan remontów na dany rok gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 1

1. Celem tworzenia funduszu remontowego jest zapewnienie środków na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest spółdzielnia, w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym i należyтым stanie estetycznym.
2. Odpis na fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy:
 - a. członków spółdzielni,
 - b. właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
 - c. najemców lokali mieszkalnych,
 - d. osób korzystających z lokali Spółdzielni bez tytułu prawnego.

§ 2

1. Fundusz remontowy Spółdzielni tworzy z:
 - a. odpisów od m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo –gospodarczym Spółdzielni,
 - b. dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku i wyrażenia zgody przez użytkowników lokali w nieruchomości podstawowej,
 - c. odrębnego odpisu na remonty dźwigów osobowych,
 - d. dochodów z działalności gospodarczej zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - e. pozostałych wpływów, określonych odrębnymi przepisami: dotacji, subwencji, dofinansowania, darowizn.
 - f. wolnych środków funduszu zasobowego zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.
2. Stawki odpisów są zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, rodzaju zabudowy, okresu eksploatacji wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Dla jednej nieruchomości obowiązuje taka sama stawka odpisu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy stanowią w tej samej wysokości opłatę eksploatacyjną-fundusz remontowy.
4. Odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości może być korygowany w ciągu roku na uzasadniony wniosek Zarządu Spółdzielni.
5. Stawki odpisów i opłat naliczane na fundusz remontowy w nieruchomościach, w ramach opłat za użytkowanie lokali, powinny zawierać wielkości faktycznych potrzeb w tym zakresie.
6. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach i mienia Spółdzielni przy jednoczesnym braku

 1

ADWOKAT

Krzysztof Jasiński

wystarczających środków finansowych wynikających z prowadzonej ewidencji dopuszcza się finansowanie prac remontowych kredytem w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia.

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z przeznaczeniem na:
 - a. remonty części wspólnych oznaczonych nieruchomości podstawowych,
 - b. remonty mienia Spółdzielni,
 - c. remonty usuwania wad technologicznych budynków mieszkalnych.

§ 4

1. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:
 - a. remonty elementów nieruchomości wspólnych,
 - b. pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii usterek budowlanych,
 - c. remonty budynków i ich części oraz infrastruktury związanej z zasobami mieszkaniowymi (zagospodarowanie placów zabaw, remonty dróg, chodników nie przypisanych do wyodrębnionych nieruchomości, obiekty małej architektury, itp.),
 - d. finansowanie wymiany i zakupu nowych środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych (np. dźwigi),
 - e. opracowanie niezbędnej dokumentacji technicznej,
 - f. dofinansowanie wymiany stolarki okiennej,
 - g. inne wydatki wg decyzji Zarządu zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.
2. W przypadku, gdy koszt wykonywanego remontu pokrywany jest środkami pochodzącymi z dotacji, kar i odszkodowań, nadwyżka nakładów nad przychodami może być pokryta ze środków funduszu remontowego.
3. Środki na remonty mienia Spółdzielni przeznaczone są na pokrycie kosztów i wydatków dotyczących budowli i infrastruktury zaliczanych do mienia wspólnego i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników oraz mienia ogólnego spółdzielni tj. budynków, ich części, budowli i infrastruktury zaliczonych do mienia ogólnego i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali.
4. Z funduszu remontowego nie finansuje się:
 - a. napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie naprawy i remontów wewnątrz lokali określonych w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni i ustawy o ochronie praw lokatora oraz napraw i remontów wewnętrznych lokali użytkowych na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego, a obciążających Spółdzielnię,
 - b. remontów pawilonów użytkowych (nakłady poniesione na remonty księgowane są w koszty eksploatacji i utrzymania lokali),
 - c. remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
 - d. robot konserwacyjnych nieruchomości, przeglądów technicznych budynków, konserwacji zieleni.

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
2. Ewidencja wpływów określona w art.4 ust 4¹. pkt.2 uzm dla nieruchomości odpowiada wartości naliczonego odpisu w ciężar kosztów i wpływom z innych źródeł określonych w regulaminie i prowadzona jest w ramach ewidencji księgowej.

ADWOKAT

Krzysztof Jasiński

3. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

§ 6

1. Rozliczenie wpływów i wydatków poszczególnych nieruchomości oraz funduszu remontowego spółdzielni przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Środki funduszu nie wykorzystane w danym roku przechodzą na rok następny.

§ 7

1. Podstawą wydatkowania środków funduszu w podziale na jego przeznaczenie stanowi uchwalony na każdy rok przez Radę Nadzorczą rzeczowy plan remontów Spółdzielni.
2. Roczne plany remontowe nieruchomości są sporządzane po uwzględnieniu potrzeb remontowych rozpoznawanych w czasie przeglądów technicznych.
3. W uzasadnionych przypadkach wykonywania prac remontowych poza ustaloną kolejnością, Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę planu remontów na rok bieżący.
4. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia należytego stanu zasobów mieszkaniowych w poszczególnych nieruchomościach, w znacznej perspektywie czasowej.
5. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.
6. Za realizację rocznego planu remontów uchwalonego przez Radę Nadzorczą odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni, który przedstawia Radzie Nadzorczej sprawozdanie z wykonania planu remontów za rok ubiegły.

§ 8

Wykaz prac o charakterze nie stanowiącym remontów finansowanych funduszem remontowym w rozumieniu niniejszego regulaminu stanowi załącznik nr 1. Koszty tych prac obciążają bieżące koszty działalności eksploatacyjnej Spółdzielni.

§ 9

Regulamin wchodzi w życie z dniem przyjęcia – zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 34/2025 z dnia 18.06.2025 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Artur Duda

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Artur Duda

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Piotr Kaczmarek

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Piotr Kaczmarek

Nie zalicza się do obciążeń funduszu remontowego spółdzielni wydatków poniesionych na:

1. okresowe przeglądy techniczne wynikające z przepisów prawa budowlanego,
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 przyjmowania zgłoszeń awarii i usterek przez mieszkańców,
4. bieżącą konserwację, regulację i naprawy wszystkich zamknięć w budynkach w pomieszczeniach ogólnego użytku, drzwiach zewnętrznych, bramach 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 wymianę 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 i gazowej polegającej w szczególności na:
 - zabezpieczeniu miejsc awaryjnych w tych instalacjach poprzez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualne założenie opasek zaciskowych,
 - przeczyszczaniu i udrożnieniu przewodów kanalizacyjnych i w głównych pionach i poziomach, przewodów wentylacyjnych i kominowych,
 - zabezpieczeniu niesprawnych urządzeń gazowych poprzez odcięcie od instalacji i zamknięcie dopływu gazu,
 - naprawie uszkodzonych elementów armatury przez wymianę głowic lub uszczelek w głównych pionach i poziomach,
 - uzupełnianiu izolacji cieplnej na przewodach co i cw na głównych pionach i poziomach oraz lokalach,
 - sprawdzaniu i naprawie drożności oraz szczelności studzienek, wpustów deszczowych i rur spustowych,
 - wymianie i uzupełnianiu uszczelnienia w instalacji wod.-kan. w głównych pionach i poziomach.
7. Bieżącą kontrolę i naprawę instalacji elektrycznych w budynkach, na budynkach i znajdujących się w terenie, polegającej w szczególności na:
 - wymianie żarówek w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynku i terenu oraz sprawdzenie działania oświetlenia,
 - naprawie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach, parkingach i innych pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz terenu,
 - naprawie i wymianie osprzętu oświetleniowego i urządzeń elektrycznych,
 - usuwaniu awarii występujących na instalacji elektrycznej, w tym w pionach WLZ w budynkach wraz z wymianą zabezpieczeń i wkładek topikowych,
 - kontroli działania i ewentualnej naprawie lub wymianie automatów oświetlenia na klatkach schodowych,

ADWOKAT

Krzysztof Jasiński

- kontroli i naprawie instalacji odgromowej,
 - inne naprawy o charakterze awaryjnym.
8. Drobne naprawy ogólnobudowlane polegające w szczególności na:
- naprawie elementów małej architektury i wyposażenia placów zabaw,
 - uzupełnianiu drobnych ubytków malarskich, odnawianiu powłok malarskich drobnych elementów budynków i budowli, zwłaszcza w zakresie ochrony przed korozją,
 - uzupełnianiu drobnych ubytków tynków do wysokości 3,0 m zewnętrznych elewacji oraz wewnętrznych w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - uzupełnianiu drobnych ubytków płytek chodnikowych, krawężników i innych elementów dróg, placów, zatok parkingowych i parkingów,
 - wykonywaniu drobnych prac spawalniczych w wyposażeniu budynków, budowli i urządzeń infrastruktury,
 - uzupełnianiu ubytków okładzin posadzkowych i posadzek w pomieszczeniach ogólnego użytku.
9. Inne drobne prace zlecone przez dział GZM spółdzielni mających wpływ na utrzymanie w niepogorszonej stanie technicznym i estetycznym nieruchomości, a nie objęte planem rzeczowym funduszu remontowego.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Artur Duda

2

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Piotr Kaczmarek

ADWOKAT

Krzysztof Jasiński