

## **REGULAMIN GOSPODARKI FUNDUSZEM REMONTOWYM** *tekst jednolity*

**Regulamin z dnia 16.02.2010 r. tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”.**

### **1. Postanowienia ogólne**

#### **1.1 Podstawa prawna:**

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie :

- Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami zwanej dalej usm.,
- Statutu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”,
- Ustawy Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994 roku z póź. zmianami,
- inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

#### **1.2 Obowiązek tworzenia funduszu remontowego wynika z art. 6 ust. 3 usm.**

**1.3 Celem tworzenia funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym oraz estetyki obiektu zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego. Środkami z funduszu pokryte mogą być również koszty rozbudowy, przebudowy i ulepszenia ( tzw. modernizacji ).**

**1.4 Remontem jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym ( art.3 pkt.8 –Prawo Budowlane).**

#### **1.5 Zasoby mieszkaniowe obejmują:**

- budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami,
- pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowaniem osiedlowych budynków mieszkalnych,
- urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się w/w budynki mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych.

**1.6 Nieruchomość wspólną stanowią grunty oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu.**

Stanowią je: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, konstrukcje balkonowe, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku oraz pomieszczeń wspólnego użytku, okna klatek schodowych oraz, pomieszczeń wspólnego użytku (pralnie, suszarnie itp.) dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, p. poż., elektryczne, odgromowej, gazowe, a także inne sieci i urządzenia usytuowane w obrębie nieruchomości.

**1.7 Mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania stanowią nieruchomości położone w obrębie danego osiedla ( Halemba I, Halemba II, Bykowina) służące mieszkańcom tych osiedli.**

Stanowią je między innymi :

- drogi,
- place,
- parkingi,
- urządzenia małej architektury
- urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków lub osiedli.

**1.8 Mienie ogólne spółdzielni stanowią nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej, kulturalnej i innej, związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi w szczególności :**

- nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności, budowlanej, handlowej, usługowej, społeczno - oświatowej i kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art.49 Kodeksu cywilnego, bez sieci należących do dostawców mediów,
- nieruchomości niezabudowane (grunty),
- pozostałe (w tym lokale użytkowe).

## **2. Zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych**

**Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty, przebudowy, rozbudowy, ulepszenia zasobów mieszkaniowych.**

**Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

### **2.1 Fundusz remontowy poszczególnych, oznaczonych nieruchomości tworzy się z:**

- odpisów na fundusz remontowy od m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z ewentualnym podziałem na rodzaje robót np. wymiana stolarki okiennej, ocieplenia itd.,
- kwot uzyskanych z tytułu odszkodowań w tym kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych poszczególnych nieruchomości,
- kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w nieruchomościach, których koszt likwidacji został pokryty środkami funduszu remontowego danej nieruchomości.

Nie obciążają funduszu remontowego nakłady pokryte dotacjami.

Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, okresu eksploatacji, rodzaju zabudowy, wyposażenia i wynikają z opracowanych przez Zarząd Spółdzielni, zaopiniowanych przez Rady Osiedlowe i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowo – finansowych planów remontów.

Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości podstawowej stanowią element opłaty eksploatacyjnej.

## **2.2 Fundusz remontowy mienia spółdzielni dzieli się na:**

### **a) Fundusz remontowy na mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.**

Przeznaczony jest na remont nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym osiedlu.

Zasilanie tego funduszu następuje poprzez :

#### **1) utworzenie odpisu na m<sup>2</sup> powierzchni gruntu stanowiącego mienie wspólne.**

Stawki odpisu są ustalane w rocznym planie finansowo – gospodarczym spółdzielni.

Stawki odpisów na fundusz remontowy mienia wspólnego będą stanowiły element kosztu eksploatacji rozliczanego kluczem na poszczególne nieruchomości,

#### **2) wpłaty z przetargów na najem lokalu mieszkalnego wg decyzji Rady Nadzorczej,**

#### **3) zasilanie tego funduszu może również nastąpić poprzez Uchwałę Walnego Zgromadzenia z dodatniego wyniku Spółdzielni.**

### **b) Fundusz remontowy na mienie ogólne spółdzielni.**

Przeznaczony jest na mienie ogólne, które stanowią wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.

Zasilanie tego funduszu następuje poprzez :

#### **1) utworzenie odpisu na fundusz remontowy :**

- na m<sup>2</sup> powierzchni gruntu stanowiącego mienie ogólne,

- na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków stanowiących mienie ogólne.

Stawki odpisu są ustalane w rocznym planie finansowo – gospodarczym spółdzielni.

Stawki odpisów na fundusz remontowy mienia ogólnego będą stanowiły element kosztu eksploatacji mienia ogólnego rozliczanego kluczem na poszczególne nieruchomości (nie dotyczy obiektów komercyjnych).

2) wpłaty z przetargów na najem lokalu mieszkalnego wg decyzji Rady Nadzorczej,

3) zasilanie tego funduszu może również nastąpić poprzez Uchwałę Walnego Zgromadzenia z dodatniego wyniku Spółdzielni.

W ramach FR na mienie ogólne SM, Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy lokali użytkowych.

Tworzony jest z :

- odpisów na fundusz remontowy od m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
- kwot uzyskanych z tytułu odszkodowań w tym kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych poszczególnych lokali użytkowych,
- kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w lokalach użytkowych, których koszt likwidacji został pokryty środkami funduszu remontowego lokali użytkowych.

Nie obciążają funduszu remontowego lokali użytkowych nakłady pokryte dotacjami.

### **3. Wykorzystanie środków funduszu remontowego**

#### **3.1 Fundusz remontowy poszczególnych oznaczonych nieruchomości.**

Wykorzystanie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości odbywa się w oparciu o planowane remonty ujęte w rocznym planie gospodarczo-finansowym spółdzielni. Zawarte w planie koszty remontów stanowią podstawę do określenia wysokości odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości.

Fundusz remontowy danej nieruchomości przeznacza się w szczególności na remont :

- dachów,
- elewacji,
- balkonów z tego :
  - a) dla właścicieli- konstrukcji balkonów zgodnie z zasadami ustalonymi w "Regulaminie dotyczącym zasad w zakresie utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynków" § 8 pkt.l,
  - b) dla pozostałych lokatorów-remontów zgodnie z zasadami ustalonymi w "Regulaminie dotyczącym zasad w zakresie utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynków" § 8 pkt.k.,
- instalacji c. o. i c. w., wod.- kan. gazowej, p. poż., elektrycznej i odgromowej,
- kominów wentylacyjnych i spalinowych,
- malowanie klatek schodowych,
- stolarki okiennej i drzwiowej (bez właścicieli),
- docieplanie budynków,

- infrastruktury towarzyszącej w obrębie nieruchomości,
- remont lub wymianę wind,
- modernizacje nieruchomości (dobudowy, przebudowy, nadbudowy).

### **3.2 Rozliczenie funduszu remontowego.**

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencje wpływów i wydatków wszystkich nieruchomości.
2. W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z właścicielami danej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego.
3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego według stanu środków na koncie danej nieruchomości zaewidencjonowanego na ostatni dzień roku kalendarzowego, w którym powstały okoliczności wymienione w ust. 2.
4. Rozliczenie funduszu remontowego, w terminie, o którym mowa w ust. 2, polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego niewykorzystanego lub żądaniu od właścicieli uzupełnienia niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 1.

### **3.3 Fundusz remontowy mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu .**

Środki tego funduszu przeznaczone są w szczególności na remont :

- chodników,
- placów zabaw,
- dróg wewnątrzosiedlowych,
- nawierzchni parkingów,
- urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków lub osiedla,
- pozostałych remontów danego osiedla.

### **3.4 Fundusz remontowy mienia ogólnego.**

Fundusz remontowy mienia ogólnego Spółdzielni przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków dotyczących mienia ogólnego będącego własnością Spółdzielni, a nie przeznaczonego do wyłącznego korzystania przez użytkowników lokali.

Dotyczy to między innymi remontów nieruchomości związanych z działalnością :

- administracyjną ,
- społeczno – oświatową i kulturalną,
- budowlaną,
- usługową,
- i inną związaną z funkcjonowaniem budynków i osiedli.

## **4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy**

### **4.1 Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy oznaczonych nieruchomości dotyczy:**

- członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali,
- właścicieli lokali będących członkami posiadających prawo odrębnej własności lokalu,
- właścicieli lokali nie będących członkami posiadających prawo odrębnej własności lokalu.

### **4.2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu dotyczy : jak wyżej.**

### **4.3. W przypadku utworzenia odpisu na fundusz remontowy mienia ogólnego spółdzielni obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy :**

- członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
- właścicieli lokali będących członkami posiadający prawo odrębnej własności lokalu.

### **4.4 Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy oznaczonych nieruchomości, mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania jak i mienia ogólnego Spółdzielni dotyczy również :**

- najemców lokali mieszkalnych w ramach kalkulacji czynszów,
- osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

W przypadku najemców i osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego część opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów i część odszkodowania za zajmowanie lokalu bez

tytułu prawnego zostaje przeznaczona na fundusz remontowy.

## **5. Ewidencja funduszu remontowego**

### **5.1 Ewidencja funduszu remontowego oznaczonych nieruchomości .**

5.1.1 Ewidencja kosztów i przychodów funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl art. 6 ust1 ustawy o rachunkowości- według zasady memoriału.

Naliczenie opłaty na fundusz remontowy, który jest składnikiem kosztów eksploatacji lub czynszu, ewidencjonuje się jako przychody na pokrycie odpisu na fundusz remontowy odrębnie dla każdej nieruchomości.

5.1.2 Ewidencja wpływów i wydatków zgodnie z art. 4<sup>1</sup> ustawy o sm jest prowadzona pozabilansowo.

Ewidencja wpływów obejmuje wpłacone środki na fundusz remontowy w poszczególnych nieruchomościach.

Ewidencja wydatków dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach.

5.1.3 Ewidencja wpływów i wydatków prowadzona odrębnie dla poszczególnych nieruchomości na koniec każdego miesiąca wykazuje :

- a) nadwyżkę wpływów nad wydatkami (stan funduszu na danej nieruchomości jest dodatni)
- b) nadwyżkę wydatków nad wpływami (stan funduszu danej nieruchomości jest ujemny)
- c) w szczególnych przypadkach wpływy równają się wydatkom ( stan funduszu wynosi zero).

5.1.4 W przypadku występowania w Spółdzielni nadwyżki środków obrotowych możliwe jest czasowe zaangażowanie tych środków do sfinansowania wydatków remontowych. W takiej sytuacji wymagana jest odrębna Uchwała Rady Nadzorczej.

### **5.2 Ewidencja wydatków funduszu remontowego mienia do wspólnego korzystania i mienia ogólnego spółdzielni.**

5.2.1 Ewidencja wydatków funduszu remontowego mienia do wspólnego korzystania spółdzielni prowadzona jest odrębnie dla każdego osiedla.

Obciążenie funduszu odbywa się na podstawie faktur wykonawców prac remontowych dla osiedla, którego remont dotyczy.

5.2.2 Ewidencja wydatków funduszu remontowego mienia ogólnego spółdzielni prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości , obiektu lub grupy rodzajowej np. lokali użytkowych ( Kłodnicka 97, pawilony handlowe, lokale użytkowe).

Obciążenie funduszu odbywa się na podstawie faktur wykonawców prac remontowych dla nieruchomości, obiektu lub grupy rodzajowej, której ten remont dotyczy.

## **6. Postanowienia końcowe**

6.1. W przypadku potrzeby wykonania remontów w nieruchomości, która nie posiada niezbędnych środków finansowych na ten cel właściciele lokali mieszkalnych mogą dokonać

jednorazowej wpłaty tytułem spłaty nakładów wyłożonych przez spółdzielnię, lub spisać stosowną umowę.

6.2. Remonty lokali użytkowych nie sfinansowanych wkładami budowlanymi oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi finansowane są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji tych nieruchomości lub z utworzonego funduszu remontowego lokali użytkowych.

W przypadku utworzenia FR na lokale użytkowe dotychczas poniesione, nie rozliczone w czasie nakłady na remonty tych lokali, odnosi się nadal w ratach bezpośrednio w ciężar kosztów tych lokali do momentu ich całkowitego rozliczenia.

Natomiast realizacja bieżących remontów (po utworzeniu FR) obciąża utworzony FR. W przypadku przekroczenia posiadanych na tym koncie środków, ujemne saldo przenosi się na konto rozliczeń międzyokresowych czynnych „6” i rozliczane w kolejnych latach z kontem „85”-FR.

6.3. Odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości może być korygowany w ciągu roku, jeżeli zaistnieje konieczność wykonania remontu nieujętego w rocznym planie gospodarczym.

6.4. Środki kumulowane na fundusz remontowy :

- nie wykorzystane w danym roku fundusze przechodzą na rok następny,
- nadwyżka wydatków nad przychodami obciąża daną nieruchomość w roku następnym.

6.5 Traci moc regulamin gospodarki funduszem remontowym z dnia 16.02.2010 r. z późn. zm.

6.6. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą.

Uchwała Rady Nadzorczej Nr 169./19 z dnia 25.03.2019 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
GSM "Nasz Dom"  
Zbigniew Wajdzik

Sekretarz Rady Nadzorczej  
GSM "Nasz Dom"  
Jan Chrzanowski