

## REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KŁODZKU

Wykaz aktów prawnych przyjętych za podstawę opracowania regulaminu:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 Nr 80 poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141 poz.1492)
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. Nr 54 poz. 654 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (Dz.U. z 2002 r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm.)
- Uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków nr 12/2008 z dnia 07.06.2008 roku w sprawie funduszu remontowego

### I. Postanowienia ogólne

#### § 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez spółdzielnię na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Jednostką naliczeniową odpisów i wpłat na fundusz remontowy jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
4. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych zasobów mieszkaniowych spółdzielni, do których przeprowadzenia zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym i estetycznym.
5. Z funduszu remontowego nie finansuje się remontów i napraw obciążających użytkowników lokali zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w statucie i regulaminach wewnętrznych spółdzielni.

#### § 2

1. Przez zasoby mieszkaniowe spółdzielni rozumie się:

a) Budynki mieszkalne wraz z lokalami mieszkalnymi i częściami wspólnymi, które nie służą do wyłącznego korzystania przez osoby posiadające tytuł prawny do lokali, tj. w



szczególności: klatki schodowe, strychy, dachy, piwnice, instalacje centralnego ogrzewania, dźwigi osobowe, pionowe instalacje elektrycznej, gazowej, wodociągowo-kanalizacyjnej i wentylacyjnej

b) Lokale użytkowe do których ich dysponenti posiadają spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo własności.

c) Infrastrukturę osiedlową, czyli urządzenia i uzbrojenie terenów osiedlowych przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach tj. drogi osiedlowe, chodniki, zatoki postojowe, place zabaw wraz z ich urządzeniami, altanki śmietnikowe, sieci elektroenergetyczne wraz z latarniami oświetleniowymi, rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej, osiedlowe sieci ciepłownicze wraz z obiektami grupowych węzłów cieplnych, tereny zielone oraz inne urządzenia mające wpływ na funkcjonowanie budynków.

2. Mienie spółdzielni obejmuje majątek spółdzielczy stanowiący własność wszystkich członków spółdzielni i nie jest on przyporządkowany poszczególnym nieruchomościom.

## II. Zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych

### § 3

Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzy się w szczególności z:

- a) odpisów na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych, użytkowych, które obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- b) dodatkowych wpłat użytkowników lokali finansujących docieplenia budynków,
- c) uzyskanych odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych,
- d) podziału nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

## III. Struktura odpisów na fundusz remontowy oraz zasady ustalania ich wysokości

### § 4

1. Wysokość odpisów na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza uwzględniając potrzeby remontowe zasobów mieszkaniowych określone w planie remontów na dany rok.
2. Odpis na fundusz remontowy jest podzielony na dwa rodzaje:
  - odpis na fundusz remontowy na utrzymanie części wspólnych nieruchomości
  - odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni
3. Odpis remontowy na utrzymanie części wspólnych nieruchomości jest przeznaczany na remonty części wspólnych nieruchomości zgodnie z zasadami przyjętymi w regulaminie remontów /wprowadzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2004 z dnia 29 października 2004 r.
4. Odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni przeznaczony jest na prowadzenie gospodarki remontowej w majątku spółdzielni.
5. W opłatach eksploatacyjnych figurują dwie stawki odpisów pod nazwami jak w ust.2.
6. Stawka odpisu na fundusz remontowy utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz na fundusz remontowy mienia Spółdzielni jest jednakowa dla całej Spółdzielni z zastrzeżeniem jak w ust. 7 i 8.

7. Stawki odpisów na fundusz remontowy na utrzymanie części wspólnych podlegają różnicowaniu według kryterium członkostwa w spółdzielni. Stawki obowiązujące osoby niebędące członkami spółdzielni są corocznie podwyższane uchwałami Rady Nadzorczej o wielkość nadwyżki bilansowej przeznaczonej na fundusz remontowy, rozliczanej proporcjami powierzchni użytkowej lokali należących do członków Spółdzielni do powierzchni lokali należących do osób niebędących członkami Spółdzielni.

8. Na wniosek większości mieszkańców danej nieruchomości stawka odpisu na fundusz remontowy utrzymania części wspólnych może zostać podwyższona przy zachowaniu zasady, że akceptują ją wszyscy mieszkańcy tej nieruchomości.

#### IV. Wykorzystanie funduszu remontowego

##### § 5

1. Plan remontów określający zakres rzeczowy prac remontowych i źródła finansowania zatwierdzony jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.

2. Zakres prac remontowych dla nieruchomości sporządza się na podstawie kontroli okresowych, przeglądów bieżących stanu technicznego budynków oraz wieloletnich programów związanych z dociepleniami budynków i wymianą wind. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych wynika z przepisów prawa budowlanego.

3. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej opracowuje, a Rada Nadzorcza zatwierdza wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na prace remontowe z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości w latach poprzednich.

4. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów.

5. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Zarząd zobowiązany jest, po zakończeniu każdego roku obrachunkowego, w terminie do 30 maja każdego roku, przedłożyć Radzie Nadzorczej ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego każdej z nieruchomości za poprzedni rok obrachunkowy oraz przedstawić ewidencję wpływów i wydatków za bieżący rok obrachunkowy oraz narastająco od 31 lipca 2007 roku.

6. Kwota niewykorzystanych środków funduszu remontowego zgromadzonych w danym roku przechodzi do rozliczeń w roku następnym.

7. Wprowadza się obowiązek rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości na podstawie danych zgromadzonych w ewidencji w okresach 15-letnich (dalej: okresy rozliczeniowe).

8. Przyjmuje się, że pierwszy okres rozliczeniowy biegnie od dnia 31 lipca 2007 r., tj. od dnia wprowadzenia ustawowego obowiązku prowadzenia ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości. Pierwszy okres rozliczeniowy zakończy się z dniem 31 grudnia 2022 r., a kolejny rozpocznie z dniem 1 stycznia 2023 r.

9. Zobowiązuje się Zarząd i Radę Nadzorczą do zrównoważenia wpływów i wydatków funduszy remontowych nieruchomości do końca okresu rozliczeniowego.

10. Ustala się obowiązek rozliczenia wydatków i wpływów danej nieruchomości w przypadku powstania w danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej bądź też w razie podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale Spółdzielni w ten sposób, że z danej nieruchomości lub osiedla zostanie utworzona nowa spółdzielnia. W takim wypadku wspólnota

mieszkaniowa lub nowo powstała spółdzielnia obowiązana jest do zapłaty na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku kwoty, o którą wydatki z danej nieruchomości (osiedla) przekroczą wpływy na fundusz remontowy. W przypadku nadwyżki wpływów nad wydatkami, Spółdzielnia obowiązana jest zapłacić wspólnocie lub nowo powstałej spółdzielni kwotę odpowiadającej wysokości nadwyżki.

## V. Zasady współfinansowania prac dociepleniowych budynków

### § 6

1. Koszty prac dociepleniowych (termomodernizacyjnych) budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni pokrywane są z dwóch źródeł:

a) wydatki związane z wykonaniem elewacji, obróbek / rynny, parapety, itp./ wymianą lub naprawą stolarki okiennej i drzwi w częściach wspólnych budynku pokrywane będą ze wpłat na fundusz remontowy w wysokości obowiązującej dla całej Spółdzielni,

b) wydatki związane z przeprowadzeniem pozostałych prac, w tym koszty zakupu materiałów budowlanych takich jak klej, siatka, styropian oraz koszty robocizny z nimi związane pokrywane będą z dodatkowej wpłaty na fundusz remontowy.

2. O planowanym wprowadzeniu dodatkowej wpłaty na fundusz remontowy dla osób, których dotyczy obowiązek świadczenia na ten fundusz, a którym przysługują tytuły prawne do lokali w danej nieruchomości Spółdzielnia powiadomi je na piśmie ze wskazaniem proponowanej wysokości dodatkowej wpłaty oraz okresu, przez który będzie płatna. Wyliczenie nastąpi w oparciu o kosztorys przedwykonawczy. Przyjmuje się możliwość wprowadzenia trzy- lub pięcioletniego okresu płatności dodatkowej wpłaty na fundusz remontowy.

3. Na pisemny wniosek ponad połowy osób obciążonych obowiązkiem świadczenia na fundusz remontowy, którym przysługują tytuły prawne do lokali w danej nieruchomości Spółdzielnia zobowiązana jest zwołać zebranie, na którym wprowadzenie dodatkowej wpłaty zostanie poddane pod głosowanie tych osób. O miejscu i terminie zebrania Spółdzielnia zawiadomi na piśmie z 2-tygodniowym wyprzedzeniem. Zgoda na wprowadzenie dodatkowej wpłaty wymaga zwykłej większości głosów osób biorących udział w zebraniu.

4. Niezłożenie wniosku, o którym mowa w ustępie poprzedzającym upoważnia Radę Nadzorczą Spółdzielni do podjęcia uchwały dotyczącej wprowadzenia dodatkowej wpłaty na fundusz remontowy oraz okresu, przez który będzie płatna. O podjęciu uchwały Spółdzielnia zawiadomi poprzez ogłoszenie na klatce schodowej nieruchomości. Uchwała taka może być zaskarżona do sądu powszechnego na zasadach ogólnych. Wprowadzenie dodatkowej wpłaty na fundusz remontowy skutkuje z pierwszym miesiącem po protokolarnym, bezusterkowym odbiorze robót przez Spółdzielnię.

5. Jeżeli w kosztorysie powykonawczym wystąpią różnice w stosunku do kosztorysu przedwykonawczego może nastąpić korekta dodatkowej wpłaty na fundusz remontowy poprzez wydłużenie lub skrócenie okresu spłat. Korekta następuje na mocy uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.

6. Zasady przewidziane w ustępach poprzedzających mają zastosowanie tylko w tych nieruchomościach, w których nie powstała wspólnota mieszkaniowa.