

**Regulamin nr 2/2012**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa”**  
**z dnia 25.07.2012 r.**  
**w sprawie tworzenia i gospodarowania środkami**  
**funduszu remontowego w spółdzielni**

§ 1

1. Regulamin normuje działalność obejmującą utrzymanie sprawności technicznej budynków oraz określa sposób pokrywania kosztów prac niezbędnych do utrzymania nieruchomości Spółdzielni w należyłym stanie technicznym i estetycznym.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy nieruchomości stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali poprzez uiszczanie opłaty eksploatacyjnej - fundusz remontowy (odpis lub zaliczka).

§ 2

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) nieruchomości — należy przez to rozumieć budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe, w których znajdują się lokale użytkowe, lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi, hale garażowe, części wspólne nieruchomości, a w szczególności:
  - a) wyposażenie techniczne budynków, jak: dźwigi osobowe i towarowe, węzły ciepłownicze, kotłownie i hydrofornie wbudowane;
  - b) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków;
  - c) urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione, jak: niebędące własnością dostawców mediów rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, deszczowej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telefoniczne, budowle komunikacyjne, jak: drogi osiedlowe, chodniki oraz inne urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych, jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, tereny zielone, urządzenia zabawowe dla dzieci, pergole śmietnikowe;

- d) klatki schodowe, strychy, piwnice, balkony, loggie, tarasy.
- 2) remoncie - należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
- 3) konserwacji — należy przez to rozumieć wykonanie robót mających na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym;
- 4) mieszkańcach – należy przez to rozumieć osoby wymienione w § 1 ust. 3.

### § 3

1. Fundusz remontowy tworzony jest dla poszczególnych nieruchomości z następujących źródeł:
  - 1) odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości i według zasad wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczego;
  - 2) zaliczek od lokali użytkowych;
  - 3) sald początkowych funduszu remontowego;
  - 4) dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia;
  - 5) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych z tytułu usuwanych szkód losowych;
  - 6) dotacji innych jednostek organizacyjnych na poprawę warunków zamieszkiwania;
  - 7) kredytów i pożyczek;
  - 8) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu reklamacji, wad i usterek w zasobach spółdzielni;
  - 9) innych wpływów, dotacji, dobrowolnych wpłat itp.;
  - 10) innych tytułów na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
2. Na wniosek co najmniej 50% mieszkańców nieruchomości o rozszerzenie prac remontowych poza zakres ustalony w Planie Gospodarczym Spółdzielni na dany rok, Rada Nadzorcza może zwiększyć fundusz, podwyższając odpisy i zaliczki na remonty z tego tytułu w danej nieruchomości.
3. W ramach funduszu remontowego danej nieruchomości, Spółdzielnia prowadzi

odrębne ewidencje przychodów i kosztów dla:

- 1) lokali mieszkalnych i miejsc postojowych;
- 2) lokali użytkowych.

#### § 4

Fundusz przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do wykonania których spółdzielnia jest zobowiązana w celu utrzymania nieruchomości w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności na następujące cele:

- 1) remonty i konserwacje części wspólnych;
- 2) naprawy i konserwacje w lokalach mieszkalnych i użytkowych, z uwzględnieniem postanowień § 5 ust. 2 pkt 5, w zakresie:
  - a) naprawa instalacji centralnego ogrzewania wraz z wymianą zaworów termostatycznych i podzielników kosztów;
  - b) naprawa instalacji wody zimnej i ciepłej na pionie do zaworu odcinającego za wodomierzem, wraz z wymianą wodomierza;
  - c) naprawa instalacji kanalizacyjnej wraz z trójnikiem znajdującym się na pionie;
  - d) naprawa instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed urządzeniem odbiorczym wraz z tym zaworem;
  - e) naprawa i udrażnianie przewodów kominowych bez wymiany kratki wentylacyjnych;
  - f) naprawa instalacji domofonowej bez wymiany unifonu;
  - g) naprawa instalacji antenowej wraz z gniazdami;
  - h) naprawa instalacji elektrycznej do zabezpieczeń w lokalu.
- 3) pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w nieruchomościach Spółdzielni z przyczyn niezależnych od mieszkańców;
- 4) roboty remontowe podnoszące estetykę obiektu;
- 5) spłatę kredytów, pożyczek, ich odsetek i prowizji zaciągniętych na realizację prac remontowych;
- 6) usuwanie awarii w tym koszty pogotowia technicznego z uwzględnieniem postanowień § 5 ust. 3;
- 7) usuwanie wad technologicznych;



- 8) doposażanie nieruchomości w inne urządzenia lub instalacje;
- 9) inne wydatki remontowe wg decyzji Rady Nadzorczej.

#### § 5

1. Z funduszu remontowego nie finansuje się remontów i konserwacji obciążających mieszkańców, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali, o których mowa w ust. 2.
2. Do podstawowych obowiązków mieszkańców należy:
  - 1) naprawa tynków, okresowe odświeżanie ścian, sufitów oraz naprawa i wymiana podłóg;
  - 2) naprawa, konserwacja i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, w tym montaż dodatkowych nawiewników;
  - 3) naprawa, konserwacja i wymiana zużytych urządzeń technicznych i sanitarnych znajdujących się w lokalu;
  - 4) naprawa i konserwacja instalacji znajdującej się w lokalu:
    - a) instalacji elektrycznej od zabezpieczeń w lokalu wraz z tymi zabezpieczeniami,
    - b) instalacji ciepłej i zimnej wody od zaworu odcinającego,
    - c) instalacji kanalizacyjnej od trójnika na pionie,
    - d) instalacji gazowej od zaworu w instalacji przed urządzeniem odbiorczym,
  - 5) naprawa lub pokrycie strat polegających na usunięciu zniszczeń powstałych w lokalu własnym i innych na skutek niewykonania napraw wewnątrz lokalu, a należących do obowiązków mieszkańca, jak również powstałych na skutek używania lokalu, urządzeń i innego wyposażenia niezgodnie z przeznaczeniem i obowiązującymi normami.
3. Mieszkaniec pokrywa koszty nieuzasadnionego wezwania służb pogotowia technicznego. O każdorazowym wezwaniu służb pogotowia technicznego mieszkaniec jest zobowiązany powiadomić Spółdzielnię najpóźniej w następnym dniu roboczym.

#### § 6

Niewykorzystane lub przekroczone w ciągu roku fundusze remontowe przechodzą na rok następny.

#### § 7

1. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość przejściowego



uzupełnienia środków funduszu remontowego środkami funduszu, o którym mowa w § 11 regulaminu lub wolnego funduszu zasobowego Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminu refundacji zaangażowanych środków. Decyzję o udzieleniu pożyczki podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.

2. W przypadku konieczności wykonania pilnych prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych na ten cel w danej nieruchomości dopuszcza się na wniosek Zarządu przesunięcie tych środków z innych nieruchomości na zasadzie pożyczki. Jednocześnie Rada Nadzorcza każdorazowo określi zasady i termin zwrotu pożyczonych środków finansowych.
3. W przypadku podziału Spółdzielni lub gdy w danej nieruchomości zastosowane zostaną przepisy ustawy o własności lokali, rozliczenie salda funduszu remontowego danej nieruchomości następuje na dzień podziału. Kredyty i pożyczki podlegają natychmiastowemu zwrotowi.

## § 8

1. Wysokość stawek odpisów i zaliczek na fundusz remontowy — naliczanych w ramach opłat za używanie lokali - powinna uwzględniać:
  - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów nieruchomości, w okresie dla którego ustalone będą stawki;
  - 2) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych nieruchomości np. dźwigi, kotłownie, węzły ciepłownicze, hydrofornie itp.;
  - 3) stan funduszu remontowego na początku roku dla danej nieruchomości.
2. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w planie finansowym na dany rok stawki odpisów i zaliczki na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości stanowią jednocześnie oddzielną obowiązującą w tej samej wysokości opłatę eksploatacyjną - fundusz remontowy nieruchomości.
3. Stawki odpisów i zaliczki, o których mowa w ust. 2, nie uwzględniają potrzeb finansowych związanych z naprawami wewnątrz lokalu, o których mowa w § 5 ust. 2.
4. O wysokości odpisów i zaliczek na fundusz remontowy powiadamiani są mieszkańcy w odrębnych pozycjach wymiaru opłat eksploatacyjnych.
5. Odpisy na fundusz remontowy od lokali stanowiących mienie Spółdzielni oddanych w najem lub zajmowanych bez tytułu prawnego są uwzględniane w czynszu i odprowadzane na fundusz w wysokości, o której mowa w ust. 2.



## § 9

1. Zakres prac konserwacyjno-remontowych dla poszczególnych nieruchomości ujmowanych w planie remontów ustala się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących.
2. Plan remontów w zakresie rzeczowym i finansowym zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Uchwalając plan remontów, przyjmuje się do realizacji taki jego zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych pochodzących z odpisów i zaliczek na fundusz remontowy, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
  - 1) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców i osób trzecich,
  - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
  - 3) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
  - 4) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynku,
  - 5) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
4. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.
5. Środkami funduszu remontowego dysponuje Zarząd. Poza planem Zarząd realizuje i finansuje z funduszu remontowego ujawnione w trakcie roku prace awaryjne oraz drobne prace naprawcze.

## § 10

1. Zaplanowane roboty konserwacyjno-remontowe są wykonywane poprzez zlecenie robót wykonawcom zewnętrznym. Wyboru wykonawcy lub wykonawców należy dokonywać zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami.
2. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych o charakterze awaryjnym, a w szczególności tych, o których jest mowa w § 9 ust. 3 pkt 1 i 2 regulaminu, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów oraz z pominięciem drogi przetargowej.
3. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę przyjętego planu remontów na dany rok kalendarzowy.

## § 11

Środki funduszu remontowego Spółdzielni, niezaliczone do funduszu poszczególnych nieruchomości, zgromadzone z wpłat wynikających m.in. z przekształcenia lokatorskich praw do lokalu lub zwalniania lokali, przeznacza się na:


- 1) dofinansowanie w formie pożyczki remontów poszczególnych nieruchomości, a w szczególności remontów zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa mieszkańców, remontów po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych;
- 2) remonty lokali użytkowych i pomieszczeń biurowych oraz innych środków trwałych, stanowiących własność Spółdzielni;
- 3) finansowanie kosztów ogłaszania przetargów na lokale zwalniane.

## § 12

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 25.07.2012 r. Uchwałą Nr 64/2012.



Bożena Kulon  
Zastępca Przewodniczącego



Bożena Urbańska  
Przewodnicząca Rady Nadzorczej





**Uchwała nr 64 / 2012**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście - Prasa"**  
**z dnia 25.07.2012 r.**

Na podstawie § 93 ust. 1 statutu Spółdzielni postanawia się:

**§ 1**

Rada Nadzorcza zatwierdza tekst jednolity „Regulaminu nr 2/2012 Spółdzielni Mieszkaniowej Śródmieście-Prasa w sprawie tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego w Spółdzielni”, będący załącznikiem do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Traci moc „Regulamin nr 1/2011 Spółdzielni Mieszkaniowej Śródmieście-Prasa z dnia 30.03.2011 r. w sprawie tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego w Spółdzielni” zatwierdzony uchwałą nr 48/2011 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa” z dnia 30.03.2011 r.

**§ 3**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Bożena Kulon  
Zastępca Przewodniczącego



Bożena Urbańska  
Przewodnicząca Rady Nadzorczej

