

# REGULAMIN

## tworzenia funduszu remontowego, ustalania wpłat wydatkowania środków na remonty Spółdzielni Mieszkaniowej im. C. K. Norwida w Gdyni.

### 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

#### 1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- *Nieruchomości, stanowiącej mienie Spółdzielni* – należy przez to rozumieć nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności gospodarczej, usługowej, zarządczej i administracyjnej. W skład nieruchomości wchodzi działki gruntu zabudowane budynkami, urządzeniami infrastruktury technicznej, sieciami technicznego uzbrojenia terenu, związanymi z funkcjonowaniem budynków i budowli, siecią dróg, chodników, parkingów, małą architekturą – będących na powierzchni gruntu, stanowiących nieruchomość własną Spółdzielni, nie wchodzącą w skład wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej, należącej do osób, ujętych w § 2 pkt.1 - 4.

- *Wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej* należy przez to rozumieć – lokal mieszkalny oraz odpowiedni do tego lokalu udział w gruncie stanowiącym odrębny przedmiot własności, zabudowany budynkami mieszkalnymi trwale z gruntem związanymi, zabudowany urządzeniami naziemnej i podziemnej infrastruktury, siecią dróg, chodników, parkingów i małą architekturą – w granicach określonych w uchwałach Zarządu :

Nr 23/2007 z dnia 06 września 2007

Nr 23a/2007 z dnia 15 października 2007 r., zgodnie z art. 42 ust.3 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( zwanej dalej : usm).

#### 2. Środki funduszu na remonty tworzy się odrębnie dla każdej nieruchomości .

Jednostką rozliczeniową kosztu remontu jest 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu dla lokali spółdzielczych lub posiadany udział w nieruchomości wspólnej dla lokali wyodrębnionych.

Niniejszy regulamin normuje zasady tworzenia i wykorzystania środków

finansowych, przeznaczonych na remonty zasobów mieszkaniowych i stanowiących zasoby Spółdzielni na podstawie obowiązujących przepisów:

- a. art.4 ust.1,1<sup>1</sup>,2,4 usm,
- b. art.6 ust.3 usm,
- c. Statutu Spółdzielni.

## § 2

Niniejszy regulamin stosuje się do:

1. członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
2. osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
3. członków Spółdzielni, właścicieli lokali, którzy posiadają odrębną własność lokali,
4. właścicieli lokali, nie będących członkami Spółdzielni,
5. osób korzystających z lokali Spółdzielni nie posiadających do nich tytułu prawnego.

W/wym. osoby w dalszej części Regulaminu będą zwani „użytkownikami”

## 2. REMONTY

### Zakres prac remontowych

#### § 3

1.Przez remont budynku należy rozumieć, zgodnie z prawem budowlanym, przeprowadzenie 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.

Nakłady ponoszone na remonty cechują się tym, że nie tworzą nowej wartości, a służą zachowaniu dotychczasowej substancji remontowanego środka trwałego.

Roboty remontowe pozwalają na utrzymanie go we właściwym stanie technicznym, umożliwiającym dalszą jego eksploatację – mają więc charakter zachowawczy – odtworzeniowy.

Tak rozumiany remont polega w szczególności na naprawie,

odnowieniu, wymianie pewnych elementów, doprowadzeniu środka trwałego do stanu używalności, przywróceniu jego pierwotnej wartości użytkowej.

2. Do prac remontowych nie zalicza się prac konserwacyjnych i przeglądów wynikających z Ustawy prawo budowlane, które są rozliczane w ramach kosztów eksploatacji.

#### § 4

1. Realizacja prac remontowych w zasobach Spółdzielni wykonywana jest w oparciu o roczny plan rzeczowo- finansowy oraz usuwanie awarii i szkód powstałych w wyniku zdarzeń losowych.

2. W planie remontów danej nieruchomości mieszkaniowej, Zarząd uwzględnia wyniki corocznych i okresowych przeglądów, bierze pod uwagę wnioski Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, oraz uwagi użytkowników lokali.

3. O terminach przeprowadzenia rocznych i okresowych przeglądów Zarząd powiadamia użytkowników lokali.

4. Decyzję o przeprowadzeniu określonego remontu podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rocznego planu remontu w zakresie rzeczowo - finansowym, uwzględniając ponadto faktyczne potrzeby wykonania remontu na skutek awarii czy innych zdarzeń, których nie dało się przewidzieć w momencie uchwalania planu.

#### § 5

O terminie rozpoczęcia prac remontowych w budynku, zarząd informuje użytkowników lokali, poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych informacji pisemnej, na co najmniej 7 dni przed rozpoczęciem prac.

#### § 6

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000r, z późniejszymi zmianami, wskazanymi w § 1 ust.3 nin. Regulaminu.

#### § 7

1. Z funduszu remontowego pokrywa się wydatki na remont dotyczące:

- a. Mienia Spółdzielni – przeznaczają się na remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, służące do użytku wspólnego Spółdzielni jako całości,

b. zasobów mieszkaniowych – przeznaczają się na remonty wydzielonych nieruchomości mieszkaniowych.

## § 8

1. Z dniem uchwalenia Regulaminu ustala się jeden wspólny fundusz remontowy:

a. dla mienia Spółdzielni, związanego bezpośrednio z funkcjonowaniem nieruchomości i budynku, nie wchodzącego w granice wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej, a w szczególności :

- urządzenia infrastruktury technicznej,
- sieci technicznego uzbrojenia terenu,
- sieci dróg, chodników parkingów, małej architektury
- lokali własnych Spółdzielni, w tym biura, warsztaty i inne

b. dla mienia Spółdzielni, służącego do użytku wspólnego Spółdzielni, jako całości( lokale użytkowe, tereny)

c. dla wydzielonych nieruchomości mieszkaniowych w granicach uchwalonych przez Zarząd – zgodnie z art.42 ust.3 usm.

## § 9

1. Ustala się źródła tworzenia funduszu remontowego dotyczące nieruchomości mienia Spółdzielni i wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej:

1. odpisy obciążające koszty gospodarki zasobami lokalowymi, zgodnie z art.4 usm oraz odpisy w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi – od członków, posiadających spółdzielcze prawa do lokalu w wysokości miesięcznych wpłat.
2. wpłaty użytkowników wskazanych w § 2 Regulaminu,
3. kwoty uzyskane z tytułu obniżenia wynagrodzenia wykonawców w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze robót na nieruchomości, będącej własnością Spółdzielni lub na wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej
4. kary za nieterminowe wykonanie robót na nieruchomości mienia Spółdzielni lub na wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej,
5. kary za zwłokę w usuwaniu wad na nieruchomości, będącej własnością Spółdzielni lub na wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej
6. odszkodowanie ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach nieruchomości, będącej własnością Spółdzielni lub w wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej.

7. przychody uzyskane ze sprzedaży materiałów z odzysku z nieruchomości, będącej własnością Spółdzielni lub z wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej.,
  8. funduszy celowych na realizację programów remontowych i budowlanych.
  9. różnica między ceną rynkową lokalu, wynikającą z operatu szacunkowego, a cena uzyskaną w przetargu,
  10. kredyty celowe, uzyskane dla mienia będącego własnością Spółdzielni lub dla wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej,
  11. inne wpływy określone uchwałami organów statutowych i odrębnymi przepisami (podział nadwyżki bilansowej, oprocentowanie lokat, pożytki z lokali użytkowych),
  12. innych wpływów, dotacji, dobrowolnych wpłat, darowizn dla wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej .
2. W trakcie roku obrachunkowego fundusz remontowy może być zasilony z:
1. nadwyżki przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi – na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  2. dodatkowych źródeł pochodzących z działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  3. środków finansowych pozostałych z funduszu remontowego z roku ubiegłego,

## **Przeznaczenie funduszu**

### § 10

1. **Środki funduszu remontowego przeznacza się na:**
  - 1) remonty zasobów w nieruchomościach, będących własnością Spółdzielni,
  - 2) remonty zasobów w wydzielonych nieruchomościach mieszkaniowych.
2. **Zgromadzone środki w poszczególnych funduszach remontowych przeznacza się na:**
  1. finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych i sieci wewnętrznych budynku,
  2. finansowanie remontów budowlanych związanych z zasobami mieszkaniowymi (drogi, ulice, place, instalacje wodnokanalizacyjne) c.o i c.w., gazu, oświetlenie terenu itp),

3. finansowanie kosztów remontu mienia, będącego własnością Spółdzielni,
4. remonty małej architektury (place zabaw, osłony śmietnikowe, skarpy itd.),
5. nakłady na remonty dociepleniowe i termoizolacyjne, finansowane kredytami i środkami z odpisów celowych,
6. usuwanie wad technologicznych i awarii,

#### § 11

1. Z funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali.
2. Wykaz napraw i remontów obciążających użytkowników lokali określa „REGULAMIN PODZIAŁU OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI, CZŁONKÓW I WŁAŚCICIELI MIESZKAŃ NIE BĘDĄCYCH CZŁONKAMI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI”, uchwalony przez Radę Nadzorczą.”
3. Ze środków funduszu nie remontuje się remontów środków trwałych.
4. Nakłady o charakterze konserwacyjnym obciążają bieżące koszty eksploatacji, w tym:
  - 1) konserwacja bieżąca- wykonawstwo własne,
  - 2) przeglądy roczne kominiarskie,
  - 3) przeglądy roczne instalacji gazowej,
  - 4) przeglądy pięcioletnie instalacji elektrycznej i piorunochronnej

### **Wysokość stawek**

#### § 12

1. Wysokość stawek wpłat (odpisów na fundusz remontowy, naliczonych w ramach opłat za używanie lokali powinna uwzględniać:
  - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów w okresie, dla którego będą ustalone stawki odpisów,
  - 2) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych (np. dźwigi),
  - 3) niewykorzystane środki finansowe z poprzedniego okresu rozliczeniowego,
  - 4) remonty wynikające z przeglądów zasobów.
2. Roczne stawki wpłat (odpisów), o których mowa w ust.1 określa się w planie remontów i modernizacji na dany rok, jednolite dla zasobów objętych wspólnym rozliczeniem.
3. Stawki odpisów i wpłat mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu

technicznego, konstrukcji budynków i budowli, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy oraz wyposażenia.

Zmiana stawki w ciągu roku wynikająca z korekty planu remontów jest zatwierdzana wraz z tą korektą przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.

4. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeżeli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza na podstawie kalkulacji przedstawionej przez Zarząd.

5. Kwota nie wykorzystanego lub przekroczonego funduszu remontowego przechodzi do rozliczenia w roku następnym.

### **Finansowanie i rozliczania remontów.**

#### **§ 13**

1. Remont finansowany jest w całości ze środków własnych, zgromadzonych na funduszu remontowym.

2. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach - zagrożenia życia lub zdrowia ludzkiego albo zagrożenia stanu technicznego budynku – przejściowe finansowanie wydatków remontowych wolnymi środkami obrotowymi Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminu refundacji zaangażowanych środków.

Decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni i niezwłocznie powiadamia Radę Nadzorczą..

3. W przypadku korzystania z dotacji celowej (zewnątrznej) użytkownicy lokali uczestniczą w finansowaniu kosztów remontu w części nie objętej dotacją.

4. W przypadku finansowania remontu kredytem bankowym, Zarząd zgodnie z art.6 ust. 4 i 5 usm musi uzyskać zgodę większości kwalifikowanej użytkowników danej nieruchomości na zaciągnięcie kredytu.

#### **§ 14**

1. Środki na remonty pochodzące z kredytu bankowego podlegają spłacie przez użytkowników lokali w nieruchomości, na którą środki wydatkowano, a spłata następuje w ratach miesięcznych na warunkach określonych w umowie kredytowej zawartej między bankiem a kredytobiorcą.

2. Szczegółowe zasady spłaty kredytu bankowego ustalane są przez

Zarząd i zatwierdzone odrębną uchwałą Rady Nadzorczej. Zasady spłaty kredytu ustalane są przed podjęciem decyzji o zaciągnięciu zobowiązań i użytkownicy muszą zaakceptować warunki spłaty, zgodnie z § 6 ust. 4 i 5 usm..

### **Uchwalanie planu remontów.**

#### § 15

1. Zarząd do dnia 31-go grudnia danego roku przedstawia Radzie Nadzorczej plan remontów na rok następny, zawierający wykaz najważniejszych prac do wykonania, uwzględniający wyniki corocznych czy okresowych przeglądów technicznych obiektów, wnioski organów samorządowych, uzasadnione wnioski użytkowników oraz służb technicznych Spółdzielni.
2. Przekazany Radzie Nadzorczej plan remontów powinien określać (szacunkowo) kwoty niezbędne na pokrycie wydatków na zaplanowane prace oraz źródła finansowania.
3. Rada Nadzorcza w terminie do dnia 31-go marca danego roku podejmuje uchwałę zatwierdzającą plan remontów w zakresie finansowo-rzeczowym na rok następny .
4. W przypadku zaistnienia w trakcie roku okoliczności wymagających skorygowania planu remontów Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej wersję planu z uwzględnieniem zmian przedmiotowych oraz sposobu i źródeł ich finansowania wraz z uzasadnieniem. Korekta planu remontów wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.
5. Realizacja remontów następuje w oparciu o REGULAMIN UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ NA USŁUGI, DOSTAWY I ROBOTY BUDOWLANE WYKONYWANE NA RZECZ SM CYPRIANA KAMILA NORWIDA W GDYNI, obowiązujący w Spółdzielni.

### **Postanowienia końcowe.**

#### § 16

1. Nie zalicza się do remontów finansowanych ze środków Spółdzielni prac wykonywanych przez użytkowników we własnym zakresie.
2. Obowiązki Spółdzielni i Użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń z tego tytułu określa odrębny regulamin.

§ 17

Zmiany do niniejszego Regulaminu wymagają aneksu albo zatwierdzenia jego nowej treści.

§ 18.

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą.

2. Niniejszy regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 07/2010 w dniu 06.01.2010.....

**CZŁONEK ZARZĄDU**

*Sylvia Wałkuska*  
**Sylvia Wałkuska**

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
im. C. K. Norwida w Gdyni  
Prezes Zarządu

*mgr Luiza Osiankiewicz*