

## REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CICHY KĄCIK” WE WROCŁAWIU

Na podstawie §144 ust 1 pkt 3 i ust 3 Statutu Spółdzielni i w związku z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik” uchwała niniejszy regulamin:

### 1. Postanowienia ogólne

#### 1.1. Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych / zwana w dalszej treści **usm** /
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych / zwana w dalszej treści **uopdop** /
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane

#### 1.2. Obowiązek tworzenia funduszu remontowego wynika z art. 6 ust. 3 **usm** i § 144 ust 1 pkt 3 Statutu spółdzielni.

#### 1.3. 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.

#### 1.4. Remontem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji , przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych i technologii wykonania robót innych niż użyto w stanie pierwotnym nawet jeśli w wyniku przeprowadzonych robót budowlanych nastąpi zmiana parametrów technicznych lub użytkowych z wyłączeniem parametrów charakterystycznych obiektu takich jak kubatura , powierzchnia zabudowy , wysokość , ilość kondygnacji

#### 1.5. Zasoby mieszkaniowe w rozumieniu niniejszego regulaminu obejmują :

##### 1.5.1. Budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami , w szczególności

- strychy
- piwnice
- komórki
- garaże usytuowane w budynkach
- klatki schodowe
- dźwigi towarowe i osobowe
- aparaty do wymiany ciepła (węzły cieplne)
- kotłownie i hydrofornie zlokalizowane w budynku

##### 1.5.2. Zespoły garażowe wolnostojące które obejmują :

- zespoły garażowe wraz z wyposażeniem technicznym
- urządzenia i uzbrojenie terenów , na którym znajdują się zespoły garażowe

##### 1.5.3. Pomieszczenia znajdujące się w budynku lub poza nim związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków mieszkalnych

- 1.5.4. Urządzenia i uzbrojenie terenu na którym zlokalizowane są budynki
- 1.6. **Mienie ogólne spółdzielni** w rozumieniu niniejszego regulaminu stanowią wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia będące własnością spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali z określonych budynków oraz mienia Spółdzielni w obrębie osiedla. Są to w szczególności:
- budynki zarządu
  - nieruchomości nie zabudowane (grunty)
  - nieruchomości (grunty) zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej
  - pozostałe
- 1.7. **Mienie Spółdzielni w obrębie osiedla** w rozumieniu niniejszego regulaminu stanowią nieruchomości, budowle i inne urządzenia spółdzielni służące użytkownikom lokali z określonych osiedli. Są to w szczególności:
- budynki administracji osiedlowych
  - magazyny i warsztaty osiedlowe
  - chodniki i ciągi pieszo jezdne
  - ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki i miejsca postojowe
  - oświetlenie terenów i ulic
  - mała architektura i tereny zielone
  - infrastruktura techniczna służąca zapewnieniu dostawy mediów do lokali i budynków
- 1.8. **Mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania** w rozumieniu niniejszego regulaminu stanowią nieruchomości, budowle i inne urządzenia spółdzielni służące użytkownikom lokali z określonych budynków. Są to w szczególności:
- chodniki i ciągi pieszo jezdne
  - ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki i miejsca postojowe
  - mała architektura i tereny zielone
  - place zabaw wraz z urządzeniami
  - infrastruktura techniczna służąca zapewnieniu dostawy mediów do lokali i budynków.
- 1.9. **Nieruchomość** - budynek wraz z przynależnym do tego budynku gruntem, stanowi nieruchomość ewidencyjną, w której ustanawia się odrębną własność lokali.
- 1.10. **Część wspólna nieruchomości** – stanowi grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu, w tym: fundamenty, ściany konstrukcyjne, elewacje, części konstrukcyjne balkonów, stropy, strychy, suszarnie, pomieszczenia na wózki i rowery, dach, klatki schodowe, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny i rury spustowe, przewody wentylacyjne i kominowe, instalacje oddymiające, drzwi wejściowe do budynku, stolarka okienna klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodne i kanalizacyjne z wyjątkiem przewodów dopływowych wody ciepłej i zimnej do śrubunku za wodomierzem i odpływowych przewodów kanalizacyjnych aż do pionów zbiorczych, instalacja elektryczna do tablicy z zabezpieczeniami przedlicznikowymi oraz instalacje elektryczne do ogrzewania rynien, rur spustowych, instalacje gazowe a także inne sieci i urządzenia usytuowane w obrębie nieruchomości oraz chodniki, ciągi pieszo jezdne, parkingi, zatoki postojowe, oświetlenie terenu, mała architektura i tereny zielone, place zabaw wraz z wyposażeniem.

## 2. Zasady tworzenia funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy na remont części wspólnych zasobów mieszkaniowych .

### 2.1. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości tworzony jest z :

- odpisów na fundusz remontowy
- kwot z tytułu regresów za szkody powstałe w nieruchomości , których koszt likwidacji stanowi wykorzystanie środków funduszu remontowego danej nieruchomości
- kwot uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych w poszczególnych nieruchomościach
- pożytków z nieruchomości wspólnej w oparciu o uchwałę walnego zgromadzenia w oparciu o art. 5 ust. 1 *usm*
- pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej , na podstawie uchwały walnego zgromadzenia o podziale wyniku finansowego spółdzielni ( dotyczy tylko członków spółdzielni )

### 2.2. Fundusz remontowy mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w osiedlu tworzony jest z :

- odpisów na fundusz remontowy mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania w osiedlu
- kwot z tytułu regresów za szkody powstałe w mieniu spółdzielni przeznaczonym do wspólnego korzystania w osiedlu , których koszt likwidacji stanowi wykorzystanie środków funduszu remontowego powstałego z odpisu na ten fundusz
- kwot uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych w mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w osiedlu
- pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej , na podstawie uchwały walnego zgromadzenia o podziale wyniku finansowego spółdzielni ( dotyczy tylko członków spółdzielni )

### 2.3. Fundusz remontowy mienia ogólnego spółdzielni tworzony jest z :

- odpisów na fundusz remontowy mienia ogólnego spółdzielni
- kwot z tytułu regresów za szkody powstałe w mieniu ogólnym spółdzielni przeznaczonym do wspólnego korzystania w spółdzielni , których koszt likwidacji stanowi wykorzystanie środków funduszu remontowego powstałego z odpisu na ten fundusz.
- pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej , na podstawie uchwały walnego zgromadzenia o podziale wyniku finansowego spółdzielni ( dotyczy tylko członków spółdzielni )

## 3. Wykorzystanie środków funduszu remontowego

### 3.1. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości odbywa się w oparciu o planowane remonty ujęte w rocznym planie gospodarczym spółdzielni.

Zawarte w planie koszty remontów stanowią podstawę do określenia wysokości odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości . Fundusz remontowy danej nieruchomości przeznacza się w szczególności na remonty:

- dachów
- elewacji
- elementów konstrukcyjnych balkonów i loggi
- sieci i instalacji centralnego ogrzewania ciepłej i zimnej wody, kanalizacji gazu i elektrycznej
- kominów wentylacyjnych

- klatek schodowych
- dźwigów
- nawierzchni chodników
- placów w obrębie danej nieruchomości
- małej architektury i terenów zielonych
- pozostałych

Nie zalicza się do remontów nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokali w zakresie określonym w § 158 Statutu Spółdzielni

3.1.1. Fundusz remontowy danej nieruchomości - zespołu garażowego przeznacza się w szczególności na remonty:

- dachów
- elewacji
- elementów konstrukcyjnych
- instalacji elektrycznej od złącza kablowego do bezpieczników instalacji użytkownika
- instalacji odprowadzenia wód opadowych
- automatycznych bram wjazdowych
- nawierzchni podjazdów , placów manewrowych , chodników

3.1.2. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i remontów napraw i wymiany w boksach garażowych w zakresie:

- naprawy i wymiany posadzek, wykładzin podłogowych oraz okładzin ściennych
- naprawy wymiany i malowania bram poszczególnych boksów
- naprawy , wymiany malowania i szklenia naświetli
- naprawy i wymiany instalacji elektrycznej do bezpieczników instalacji użytkownika
- malowanie ścian, sufitów oraz napraw uszkodzonych tynków ścian i sufitów wewnątrz boksów

3.2. Fundusz remontowy mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w osiedlu.

Środki tego funduszu przeznaczone są w szczególności na remont:

- budynków administracji osiedlowych
- chodników
- placów zabaw
- dróg wewnątrz osiedlowych
- nawierzchni parkingów
- pozostałych

3.3. Fundusz remontowy mienia ogólnego spółdzielni

Środki tego funduszu przeznaczone są w szczególności na remont:

- budynków zarządu
- chodników
- dróg
- nawierzchni parkingów
- pozostałych

4. Obowiązek świadczenia opłat na fundusz remontowy

4.1. Obowiązek świadczenia opłat na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości dotyczy:

- członków spółdzielni

- właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni , którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
  - właściciele lokali posiadających tytuł odrębnej własności
  - osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego
  - osób pełnoletnich stale zamieszkujące z właścicielami lub z osobami zajmującymi lokal bez tytułu prawnego
- 4.2. Obowiązek świadczenia opłat na fundusz remontowy mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby posiadających tytuły prawne do lokali lub zamieszkujące w danym osiedlu dotyczy:
- członków spółdzielni
  - właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni , którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
  - właściciele lokali posiadających tytuł odrębnej własności
  - osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego
  - osób pełnoletnich stale zamieszkujących z właścicielami lub z osobami zajmującymi lokal bez tytułu prawnego
- 4.3. Obowiązek świadczenia opłat na fundusz remontowy mienia ogólnego spółdzielni dotyczy:
- członków spółdzielni
  - właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni , którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
  - właściciele lokali posiadających tytuł odrębnej własności
  - osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego
  - osób pełnoletnich stale zamieszkujących z właścicielami lub z osobami zajmującymi lokal bez tytułu prawnego
5. **Ewidencja funduszu remontowego**
- 5.1. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego nieruchomości prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości i uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tej nieruchomości.
- 5.2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza w rocznym planie gospodarczym na podstawie oszacowanych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości.
- 5.3. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w osiedlu prowadzona jest odrębnie dla każdego Osiedla.  
Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza w rocznym planie gospodarczym w oparciu o rzeczowy plan remontów mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania na poszczególnych osiedlach .
- 5.4. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego mienia ogólnego spółdzielni prowadzona jest przez zarząd spółdzielni .  
Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza w rocznym planie gospodarczym w oparciu o rzeczowy plan remontów mienia ogólnego spółdzielni.
6. **Postanowienia końcowe**
- 6.1. Remonty lokali użytkowych niefinansowanych wkładami budowlanymi oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi , odnoszone są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji tych lokali .

- 6.2. Odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości może być korygowany w ciągu roku jeżeli zaistnieje konieczność wykonania remontu nieujętego w rocznym planie gospodarczym.
- 6.3. Środki kumulowane na funduszu remontowym nie podlegają rozliczeniu na zasadzie art. 6 ust. 1 usm.
- 6.4. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28 lutego 2019 r. i wchodzi w życie z dniem 1 marca 2019 r.
- 6.5. Z chwilą wejścia w życie niniejszego regulaminu tracą moc zapisy regulaminu uchwalonego przez Radę nadzorczą w dniu 25 listopada 2010 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Sekretarz

Rady Nadzorczej

  
Andrzej Stępniewski

Przewodnicząca

Rady Nadzorczej

  
Renata Biernatowska