

UCHWAŁA nr .....7...../2019

RADY NADZORCZEJ

RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Z DNIA 04-03-2019 .....

dotyczy: uchwalenia Regulaminu zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rada Nadzorcza Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Grzeczmarowskiego na posiedzeniu w dniu 04-03-2019 podjęła następującą uchwałę:

§ 1

Rada Nadzorcza RSM uchwala Regulamin zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem 05-03-2019, jednocześnie z tym dniem moc traci Regulamin zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w RSM zatwierdzonym Uchwałą RN nr 46/2016 w dniu 09.06.2016r.

P.O. Sekretarz R.N.

Jerzy Waldemar

PRZEWODNICZĄCA  
Radę Nadzorczą RSM

Teresa Puchalska

Głosowanie:

Za: 5 .....

Przeciw: 3 .....

Wstrzymało się: 1 .....

RADCA PRAWNY

mgr Włodzimierz Szpakowski

ADWOKAT  
Marek Koszok

Regulamin niniejszy został zatwierdzony  
Uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2019  
z dnia 04-03-2019  
i obowiązuje od dnia 05-03-2019

**REGULAMIN ZASAD TWORZENIA  
I GOSPODAROWANIA  
FUNDUSZEM REMONTOWYM  
w Radomskiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej  
im. J. Grzeczmarowskiego**



# REGULAMIN ZASAD TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM REMONTOWYM W RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o:

1. Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz. U. z dnia 17 października 2013r. poz. 1222, z późn. zm.);
2. Ustawę Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2013r., poz. 1409 z późn. zm.);
3. Ustawę Prawo spółdzielcze z dnia z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz.U. z dnia 4 grudnia 2013r. poz. 1443, z późn. zm.);
4. Statut Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

## §1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów na remonty zasobów mieszkaniowych w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy Spółdzielni dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, poprzez uiszczanie opłaty eksploatacyjnej - fundusz remontowy lub innej opłaty eksploatacyjnej ustalonej zgodnie z uchwałą odpowiednich organów statutowych Spółdzielni.
3. Fundusz remontowy Spółdzielni przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz należyтым stanie estetycznym zasobu.
4. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej z nieruchomości ewidencje i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
5. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkową zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

## §2

Ilekoś w regulaminie jest mowa o:

1. zasobie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, lokale i części wspólne nieruchomości mieszkaniowych, budowle i urządzenia infrastruktury określone w piśmie Ministra Finansów z dnia 22 grudnia 2006 roku DD 6 – 8213 – 438 /WK/06/339/391 jako zasób mieszkaniowy,
2. remoncie - należy przez to rozumieć wykonanie 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,
3. użytkownikach lokali - należy przez to rozumieć:
  - a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,



- b) osoby nie będące członkami Spółdzielni, które posiadają własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności
  - c) najemców lokali,
  - d) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego,
4. Do prac remontowych nie zalicza się prac konserwacyjnych i przeglądów wynikających z Ustawy prawo budowlane, które są rozliczane w ramach kosztów eksploatacji.

### §3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym tj. odpisy ewidencjonowane są w ciężar kosztów poszczególnych nieruchomości.
2. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty zasobu mieszkaniowego zarządzanego w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na spłatę odsetek i prowizji od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych
4. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w Statucie Spółdzielni oraz w regulaminach wewnętrznych spółdzielni i ustawie o ochronie praw lokatora oraz napraw i remontów wewnątrz lokali użytkowych na podstawie umowy najmu lokalu lub użytkowanych bez tytułu prawnego.
5. Funduszu remontowego spółdzielni nie obciąża się kosztami prac remontowych pokrytymi z:
  - odszkodowań wypłacanych przez firmy ubezpieczeniowe,
  - kar i innych obciążeń wykonawców robót remontowych wynikających z zawartych umów,
  - premii modernizacyjnych i remontowych,
  - innych źródeł finansowych i dotacji.

### §4

1. Fundusz remontowy Spółdzielni obciążający koszty nieruchomości tworzy się z:
  - a) odpisów od m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości ustalonej w zatwierdzanym corocznie planie finansowo-gospodarczym spółdzielni,
  - b) odpisów od m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych w wysokości ustalonej w zatwierdzanym corocznie planie finansowo-gospodarczym spółdzielni,
  - c) odpisów od liczby osób zamieszkujących w budynkach mieszkalnych wyposażonych w urządzenia dźwigowe w wysokości ustalonej w zatwierdzanym corocznie planie finansowo-gospodarczym spółdzielni,
  - d) dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku po wyrażeniu zgody przez co najmniej 70 % użytkowników lokali w nieruchomości mieszkaniowej,





- e) dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia,
- f) innych źródeł.
2. Stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Jednakże w obrębie jednej nieruchomości obowiązuje taka sama stawka odpisu na fundusz remontowy..
  3. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwala Rada Nadzorcza. Wyjątek stanowi przypadek podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały w zakresie podziału nadwyżki bilansowej netto i przeznaczenie jej na pokrycie kosztu utrzymania i eksploatacji nieruchomości w pozycji - odpis na fundusz remontowy zgodnie z art. 5 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
  4. Wpłaty na fundusz remontowy spółdzielni dokonywane przez osoby zobowiązane do tej czynności ewidencjonowane są na oddzielnym subkoncie pod nazwą: „Fundusz Remontowy”
  5. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach mieszkaniowych przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 7 niniejszego regulaminu dopuszcza się okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla danej nieruchomości stosowną Uchwałą Rady Nadzorczej.
  6. W przypadku chwilowego braku środków finansowych na koncie bieżącym, możliwe jest dokonanie płatności z subkonta funduszu remontowego na podstawie:
    - decyzji Zarządu do kwoty 100 tysięcy złotych i terminem zwrotu nie przekraczającym 40 dni,
    - zgody w drodze uchwały RN dla kwoty powyżej 100 tysięcy złotych i terminem zwrotu określonym w/w uchwale.

§5

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:

1. finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych,
2. remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi służących wyłącznie danej nieruchomości lub kilku nieruchomościom (np. ciągi pieszo-jezdnie, parkingi, place zabaw, hydrofornie itp.),
3. finansowanie wymiany i zakupu nowych środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych (z wyłączeniem budynków) służących działalności eksploatacyjnej i remontowo-konserwacyjnej zasobów (np. dźwigów),
4. finansowanie zakupu i montażu urządzeń pomiarowych oraz innych urządzeń technicznych wraz z systemem służącym do rozliczania mediów w nieruchomości,
5. zwrot części kosztów za dokonanie przez użytkowników lokali wymiany stolarki okiennej,
6. finansowanie kosztów opracowania audytów, dokumentacji technicznej, projektowo – kosztorysowej, finansowej, prawnej - niezbędnej do realizacji zadań.



Koszty remontów mienia dzielone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości.

## § 6

Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do opracowania do dnia 30 listopada każdego roku danych do projektu planu remontów z funduszu remontowego w oparciu o przewidywany odpis finansowy na rok następny zawierającego:

- 1) wykaz adresów lub inne określenie potrzeb remontowych,
- 2) zakres prac do wykonania,
- 3) wartość kosztorysową lub szacunkową,
- 4) opinię rekomendującą Zarządu lub uzasadnienie umieszczenia w projekcie planu,
- 5) forma wyłonienia wykonawcy (siłami własnymi, zapytania ofertowe, przeprowadzenie przetargu).

1. Dla każdej nieruchomości sporządza się odrębny plan prac remontowych na dany rok.
2. Plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy zatwierdzany jest uchwałą Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza Spółdzielni w terminie do 31 grudnia danego roku uchwała rzeczowy plan remontów, który będzie realizowany w następnym roku kalendarzowym.
3. Zakres prac remontowych dla nieruchomości mieszkaniowych w podziale na poszczególne rodzaje funduszy remontowych ujmowanych następnie w planie rzeczowym remontów sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych określone są przepisami Prawa Budowlanego.
4. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w funduszu remontowym określonym w § 3 ust. 1 niniejszego regulaminu, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
  - a) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
  - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
  - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
  - d) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków,
  - e) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
5. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów powinny zapewniać każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 3 lat, lub do 10 lat w przypadku rozliczania kredytu.
6. Rada Nadzorcza może dokonać korekty zatwierdzonego wcześniej planu w przypadku konieczności usunięcia skutków katastrofy lub wystąpienia awarii.
7. Nadwyżka lub niedobór na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości nie podlega indywidualnemu rozliczeniu w formie wypłaty lub dopłaty przez użytkownika lokalu.
8. Zarząd może opracowywać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie, gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania. Plany te zatwierdzane są Uchwałami Rady Nadzorczej.



## § 7

1. Fundusze celowe, o których mowa w § 3 ust. 2 niniejszego regulaminu, tworzone są w celu zrealizowania określonych zadań remontowych w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz celowy z :
  - odpisów w ciężar kosztów,
  - wpłat użytkowników lokali bez względu na cel objęty remontem,
  - dotacji celowych uzyskanych ze źródeł zewnętrznych np.: fundusze Unii Europejskiej i inne,
  - dofinansowania z dochodów pochodzących z działalności gospodarczej spółdzielni.
3. Fundusze celowe mogą być tworzone na zadania realizowane w krótkim okresie (do jednego roku, jedno zadanie), jak też na zadania realizowane w długim okresie ale będące jednym celem.
4. Fundusze te rozliczane są po całkowitym zakończeniu ich realizacji.

## § 8

1. Spółdzielnia prowadzi księgową ewidencję funduszu remontowego oraz ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Pod pojęciem wpływów, o których mowa w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla nieruchomości określonych w ust. 1 rozumie się wartość dokonanych wpłat przez osoby zobowiązane w danej nieruchomości na fundusz remontowy danej nieruchomości.
3. Ewidencja wydatków określona w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla nieruchomości określonych w ust. 1 dotyczy faktycznie wykonanych zafakturowanych prac remontowych na tych nieruchomościach.

## § 9

1. Zmiany rodzaju i zakresu prowadzonej działalności remontowej, nie wymagają korekty niniejszego regulaminu, o ile wynikają z zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej rzeczowego planu remontów.
2. Wykonanie prac remontowych z funduszu remontowego odbywa się przez konserwatorów lub wykonawców wyłonionych zgodnie z zasadami Regulaminu ogłaszania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót remontowych realizowanych w Spółdzielni.
3. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, lub innymi nadzwyczajnymi sytuacjami, a w szczególności tych, o których mowa w § 6 ust.4 a i b niniejszego regulaminu, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów z pominięciem drogi przetargowej. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac oraz ich koszcie.

*Przew.* 6

*[Signature]*

4. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza kolejnością Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
5. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
  - realizację robót w kolejności wynikającej z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów,
  - bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych,
  - stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie.
6. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawują kierownicy poszczególnych Administracji Osiedlowych.
7. O terminie rozpoczęcia prac remontowych w budynku, Administracja Osiedla informuje użytkowników lokali, poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych informacji pisemnej, na co najmniej 14 dni przed rozpoczęciem prac.

#### § 10

Wykaz prac o charakterze remontowym obciążających fundusz remontowy spółdzielni w rozumieniu niniejszego regulaminu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

#### §11

Tekst jednolity Regulaminu został zatwierdzony Uchwałą Nr 7/2019 Rady Nadzorczej z dnia 04-03-2019 z mocą obowiązującą od dnia jego uchwalenia.

**RADCA PRAWNY**

*mgr Włodzimierz Szpakowski*

*P.O. Sekretarz R.N.*

*Jerzy Włodzimek*

**PRZEWODNICZĄCA  
Rady Nadzorczej RSM**

*Teresa Puchalska*



**Załącznik nr 1**  
**do Regulaminu zasad tworzenia i gospodarowania**  
**funduszem remontowym w RSM .**

- I. Wykaz robót zaliczanych do remontu:
1. Remont przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonanie nowych przyłączy, obejmujące:
    - 1) przyłącza wodociągowe, hydrofornie
    - 2) przyłącza kanalizacji sanitarnej, wód opadowych,
    - 3) przyłącza sieci ciepłej, węzły ciepłone – remont i wykonanie nowych,
    - 4) przyłącza do linii energetycznej.
  2. Wykonanie nowego przyłącza do sieci gazowej.
  3. Remont fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujące:
    - 1) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie, osuszanie fundamentów,
    - 2) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, ciepłe,
    - 3) remont opasek betonowych przy budynkach.
  4. Remont elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części dotyczące:
    - 1) konstrukcji stropów,
    - 2) konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
    - 3) konstrukcji i pokrycia dachu, włazów dachowych,
    - 4) docieplenia stropów i stropodachu,
    - 5) kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
    - 6) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, balkonów, loggii, izolacji przeciwwodnych i dźwiękochłonnych.
  5. Remont elewacji budynku, obejmujące:
    - 1) tynki i okładziny zewnętrzne,
    - 2) kompleksowe malowanie elewacji,
    - 3) docieplenie ścian budynku,
    - 4) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku,
    - 5) okładziny posadzek balkonów i loggii w przypadkach niezbędnych do napraw izolacji przeciwwilgociowych.
  6. Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien w częściach wspólnych budynku oraz drzwi zewnętrznych na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytku.
  7. Przebudowa układu funkcjonalnego budynku, obejmująca:
    - 1) wykonanie podejść, schodów do klatek oraz montaż barier zabezpieczających,
    - 2) wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów związanych z udostępnieniem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych budynku dla osób niepełnosprawnych.

8. Remont, wymiana lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozprowadzenie czynników po budynku oraz montaż trwale umiejscowionych elementów wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:
  - 1) instalacji sanitarnych, wodno – kanalizacyjnych,
  - 2) instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia,
  - 3) instalacji wentylacyjnych,
  - 4) instalacji przyzywowych: domofonowej - montaż unifonu i alarmowej monitoringu,
  - 5) przewodów wentylacyjnych, spalinowych,
  - 6) instalacji przeciwpożarowej – łącznie z zaworami odcinającymi,
  - 7) instalacji centralnego ogrzewania wraz z urządzeniami i zaworami.
9. Remont i wykonanie nowych instalacji gazowych, wymiana zaworów gazowych, likwidacja nieszczelności instalacji gazowej.
10. Remont i malowanie części wspólnej budynku (ciągów komunikacyjnych, piwnic, strychów, magazynów, pralni, suszarni, pomieszczeń wózkowni).
11. Naprawa lub wymiana zewnętrznych elementów otoczenia budynków:
  - 1) nawierzchni chodników, dróg dojazdowych i parkingów w granicach działek będących własnością Spółdzielni
  - 2) urządzeń małej architektury oraz placów zabaw dla dzieci.
12. Remont i wymiana dźwigów osobowych.
13. Montaż, wymiana wodomierzy.
14. Spłata kredytów bankowych i odsetek od kredytów zaciągniętych na remonty i docieplenia.

P.O. Sekretarz R.N.

Jerzy Waldemar

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Nadzorczej RSM

Teresa Puchalska