

**REGULAMIN  
FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH  
w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

**ROZDZIAŁ I  
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

**Podstawa prawna**

1. Ustawa z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( j.t. Dz.U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 ze zmianami).
2. Ustawa z 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane ( j.t. Dz.U. z 2003r. nr 207 poz.216 ze zmianami ).
3. Ustawa z 11 marca 2004 o VAT ( j.t. Dz.U. z 2004r. nr 54, poz.535 ze zmianami )
4. Statut Spółdzielni.

**§ 2**

**Definicje**

1. **Lokal** - samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy w tym garaż.
2. **Użytkownik lokalu**:
  - 1) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
  - 2) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
  - 4) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
  - 5) posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
  - 6) najemca lokalu,
  - 7) użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.
3. **Nieruchomość** - działka gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, garażami, budynkami kotłowni, trafostacji, hydroforni i innymi budowlami oraz działka niezabudowana, dla której jest założona jedna księga wieczysta.
4. **Powierzchnia użytkowa lokalu** stanowiąca podstawę rozliczenia kosztów i wymiaru opłat - powierzchnia użytkowa lokalu ujęta w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali:
  - 1) dla spółdzielczego ( lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu), powierzchnia użytkowa lokalu bez pomieszczeń przynależnych,
  - 2) dla ustanowionej odrębnej własności lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu razem z pomieszczeniami przynależnymi,
5. **Budynek** – obiekt budowlany wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, który jest na trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.
6. **Obiekt budownictwa mieszkaniowego** – to budynek mieszkalny stałego zamieszkania w tym jednorodzinny – Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych (PKOB) 111, dwu i wielorodzinny – PKOB 112.
7. **Obiekt infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu**:
  - 1) sieci rozprowadzające, wraz urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków mieszkalnych,
  - 2) urządzenia i zagospodarowanie terenu, w szczególności drogi, dojścia dojazdowe, zieleń i mała architektura,
  - 3) urządzenia i ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, oczyszczalnie ścieków, kotłownie oraz sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłne, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne.

8. **Obiekt małej architektury** – to niewielki obiekt obejmujący m.in.: obiekt architektury ogrodowej, śmietnik, obiekt użytkowy służący rekreacji codziennej jak: piaskownica, huśtawka, drabinka.
9. **Zasoby mieszkaniowe** – budynki mieszkalne, wraz z wyposażeniem technicznym, uzupełniające je budynki niemieszkalne z wyposażeniem technicznym oraz urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się te budynki.
10. **Odpis na fundusz remontowy** – jednostkowa wartość w zł na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów nieruchomości, z czego:
  - 1) dla spółdzielczego ( lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu), powierzchnia użytkowa lokalu bez pomieszczeń przynależnych,
  - 2) dla ustanowionej odrębnej własności lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu razem z pomieszczeniami przynależnymi.
11. **Świadczenie** – obowiązek użytkowników lokali do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy nieruchomości lub fundusz remontowy dźwigów osobowych.
12. **Dofinansowanie** – środki pochodzące ze środków wspólnych (np. zysku), nie podlegające zwrotowi, przekazywane na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni na sfinansowanie w całości lub w części kosztów remontów realizowanych poprzez fundusz remontowy nieruchomości lub fundusz remontowy dźwigów osobowych.
13. **Fundusze remontowe nieruchomości:** fundusze remontowe tworzone z połączenia funduszy remontowych poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.

## **ROZDZIAŁ II ZASADY OGÓLNE**

### **§ 3**

1. Na finansowanie wszelkich robót budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane (z wyłączeniem budowy) przeprowadzanych w zarządzanych nieruchomościach Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wykonywane są wszelkie działania techniczne w lokalach oraz w częściach wspólnych nieruchomości, za wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu, określonych w regulaminie „Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali.”
3. W zależności od miejsca realizowanych robót budowlanych tworzy się :
  - 1) fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości, przy czym w ramach funduszy remontowych nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów prowadzi się na budynki wchodzące w skład tych nieruchomości,
  - 2) fundusz remontowy dźwigów osobowych – ogólny, dla finansowania kosztów remontów dźwigów znajdujących się w budynkach mieszkalnych, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości mają użytkownicy lokali znajdujących się w tej nieruchomości.
5. Świadczenie na fundusz remontowy nieruchomości realizowane jest w formie odpisu na fundusz remontowy nieruchomości tworzony z funduszy remontowych poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.
6. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości powinna być określona na podstawie planu potrzeb remontowych budynków, obiektów infrastruktury towarzyszącej oraz obiektów małej architektury, w oparciu o dokonane przeglądy techniczne (z uwzględnieniem stopnia pilności robót remontowych), rozłożonych do realizacji na okres kolejnych pięciu lat, w ramach rocznych planów remontów.

7. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy dźwigów osobowych określa się na podstawie wieloletniego planu remontów dźwigów osobowych w budynkach, których Spółdzielnia jest współwłaścicielem lub właścicielem.
8. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości oraz funduszu remontowym dźwigów osobowych nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
9. Nadwyżki środków na funduszach remontowych nieruchomości i funduszu remontowym dźwigów osobowych przechodzą do wykorzystania w latach następnych.
10. W trakcie realizacji pięcioletniego planu potrzeb remontowych dopuszcza się zmianę wysokości świadczenia na fundusz remontowy w ramach rocznych planów remontowych.
11. Dofinansowanie kosztów remontów ze środków wspólnych będzie udzielane wyłącznie członkom Spółdzielni, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
12. Wysokość oraz sposób dofinansowania na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu.

### **ROZDZIAŁ III FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI**

#### **§ 4**

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest w celu finansowania kosztów remontów nieruchomości i powstaje z połączenia funduszy remontowych poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości,
2. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:
  - 1) odpisu na fundusz remontowy naliczanego w danej nieruchomości, w podziale na budynki,
  - 2) kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe w nieruchomości,
  - 3) odszkodowań uzyskanych z tytułu ubezpieczenia nieruchomości,
  - 4) dofinansowania z zysku na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
  - 5) kredytów bankowych,
  - 6) dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej,
  - 7) innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości.
3. Środki funduszu remontowego nieruchomości przeznacza się na:
  - 1) finansowanie kosztów remontów nieruchomości,
  - 2) regresy z tytułu wyrządzonych szkód,
  - 3) spłatę kredytów i odsetek bankowych.

### **ROZDZIAŁ IV FUNDUSZ REMONTOWY DŹWIGÓW OSOBOWYCH**

#### **§ 5**

1. Fundusz remontowy dźwigów osobowych tworzy się w celu finansowania kosztów remontów dźwigów osobowych znajdujących się w budynkach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni.
2. Fundusz remontowy dźwigów osobowych tworzy się z:
  - 1) odpisu na fundusz remontowy dźwigów,
  - 2) dofinansowania na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
  - 3) kredytów bankowych,
  - 4) innych przychodów funduszu remontowego dźwigów.
3. Środki z funduszu remontowego dźwigów przeznaczają się na:
  - 1) finansowanie remontów dźwigów osobowych,
  - 2) spłatę kredytów i odsetek bankowych.

### **ROZDZIAŁ V WYSOKOŚĆ ŚWIADCZEŃ NA FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI**

#### **§ 6**

1. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są okresowe kontrole nieruchomości.
2. Dane zawarte w protokołach kontroli stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych nieruchomości z podziałem na budynki, infrastrukturę i małą architekturę oraz na naprawy bieżące i naprawy główne.
3. Zestawienie, o którym mowa w ust. 2 stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.
4. Plan robót remontowych nieruchomości powinien być sporządzany na okresy pięcioletnie i realizowany poprzez roczne plany robót remontowych. Odrębny roczny plan robót remontowych zwany planem termomodernizacji jest sporządzany dla budynków ujętych w danym roku do termomodernizacji.
5. Podstawą do ustalenia wysokości miesięcznych świadczeń na fundusz remontowy nieruchomości, w podziale na poszczególne budynki powinny być:
  - 1) wyceniony pięcioletni plan robót remontowych z podziałem na poszczególne lata jego realizacji,
  - 2) powierzchnia lokali w budynku, w tym:
    - dla spółdzielczego ( lokatorskiego i własnościowego) prawa do lokalu - bez pomieszczeń przynależnych,
    - dla ustanowionej odrębnej własności lokalu - razem z pomieszczeniami przynależnymi,
  - 3) okres realizacji planu robót remontowych,
  - 4) wysokość ewentualnego dofinansowania przyznanego uchwałą Walnego Zgromadzenia (dotyczy tylko członków Spółdzielni),
  - 5) stan środków funduszu remontowego na początek każdego roku.
6. Świadczenie, o którym mowa w ust.5 nie obejmuje kosztów związanych z termomodernizacją budynku. Finansowanie i rozliczanie kosztów termomodernizacji budynków przeprowadzanej poprzez fundusz remontowy określają odrębne zasady uchwalone przez Radę Nadzorczą.
7. Roczne plany robót remontowych, które będą konkretyzowały zakres roczny remontów mogą być podstawą do ewentualnych korekt wysokości świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości, w podziale na budynki.
8. Wysokość miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości, w podziale na budynki, ustalana będzie w sposób następujący:
  - 1) dla spółdzielczego ( lokatorskiego i własnościowego) prawa do lokalu: wartość robót remontowych przyjęta do realizacji na okres pięciu lat powiększona lub pomniejszona o wynik na funduszu remontowym na dzień 1 stycznia roku rozpoczynającego pięcioletni okres realizacji planu, podzielona przez powierzchnię użytkową tych lokali (bez pomieszczeń przynależnych ) i wynik podzielony na 60 miesięcy,
  - 2) dla ustanowionej odrębnej własności lokalu: wartość robót remontowych przyjęta do realizacji na okres pięciu lat powiększona lub pomniejszona o wynik na funduszu remontowym na dzień 1 stycznia roku rozpoczynającego pięcioletni okres realizacji planu, podzielona przez powierzchnię użytkową tych lokali z pomieszczeniami przynależnymi i wynik podzielony na 60 miesięcy.
9. Wysokość planowanych wydatków na remonty w danym roku nie może przekroczyć stanu posiadanych środków na funduszu remontowym budynku.
10. Dla użytkowników lokali w budynkach, które zostały ocieplone do 2008 roku wysokość świadczenia na fundusz remontowy budynku została określona na okres spłaty kosztów termomodernizacji budynku, na podstawie uzgodnień z użytkownikami lokali, przeprowadzonych przy podejmowaniu decyzji o zakwalifikowaniu budynku do termomodernizacji.

Wysokość świadczenia na fundusz remontowy budynku w okresie spłaty kosztów termomodernizacji może być zwiększona po wyrażeniu zgody przez użytkowników lokali zwykłą większością głosów.
11. W przypadku konieczności wykonania remontów, które spowodować mogą rażąco wzrost miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości/budynku lub w przypadku

przebudowy budynków i obiektów, w tym: termomodernizacji, wymiany donic balkonowych, zmiany sposobu przygotowania ciepłej wody użytkowej, parkingów - zakres robót i wielkość świadczenia na fundusz remontowy muszą być uzgadniane z użytkownikami lokali. Decyzję o przystąpieniu do realizacji robót podejmuje Rada Nadzorcza po wyrażeniu zgody przez użytkowników lokali zwykłą większością głosów.

W trakcie spłaty kosztów wykonanych robót, wysokość świadczenia na fundusz remontowy może być zwiększona po wyrażeniu zgody przez użytkowników lokali zwykłą większością głosów.

12. Jeżeli w określonym budynku wydatki na remonty przekroczyły stan posiadanych środków funduszu remontowego (wystąpił ujemny wynik funduszu remontowego) Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, podejmuje decyzję o zwiększeniu wysokości świadczenia na fundusz remontowy. Decyzja taka nie wymaga zgody użytkowników lokali.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **WYSOKOŚĆ ŚWIADCZENIA NA FUNDUSZ REMONTOWY DŹWIGÓW OSOBOWYCH**

#### **§ 7**

1. Podstawą do określenia wysokości świadczenia na fundusz remontowy dźwigów są:
  - 1) potrzeby remontowe dźwigów,
  - 2) plan remontów,
  - 3) ilość osób będących użytkownikami dźwigów osobowych.
2. Potrzeby remontowe dźwigów podzielone są w planie potrzeb remontowych na:
  - 1) naprawy bieżące,
  - 2) naprawy główne.
3. W oparciu o plan potrzeb remontowych napraw głównych sporządza się na dany rok plan remontów dźwigów osobowych, który zawiera:
  - 1) ilość dźwigów ujętych do naprawy głównej i koszt tych napraw,
  - 2) wartość napraw bieżących.
4. Ilość osób dla określenia wysokości świadczenia na fundusz remontowy określa się następująco: osoby zameldowane w lokalach obsługiwanych przez dźwig osobowy we wszystkich budynkach, z wyłączeniem osób zameldowanych w lokalach na parterach budynków oraz połowy liczby osób zameldowanych w lokalach na pierwszych piętrach budynków.
5. Wysokość świadczenia dla użytkowników lokali ustala się następująco: wartość planu remontów dźwigów osobowych na dany rok, po uwzględnieniu wyniku z roku ubiegłego, dzieli się przez ilość osób ustalonych wg ust. 4 a następnie dzieli się na 12 miesięcy.

## **ROZDZIAŁ VII**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§ 8**

Po zakończeniu napraw głównych wszystkich dźwigów osobowych ogólny fundusz remontowy dźwigów ulegnie likwidacji a finansowanie kosztów remontów dźwigów osobowych nastąpi w ramach funduszy remontowych nieruchomości.

#### **§ 9**

Regulamin został uchwalony dnia 11 marca 2008r. uchwałą nr 3/2008 Rady Nadzorczej z mocą obowiązującą od dnia 12.03.2008r.