REGULAMIN
TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DĄBROWA" W ŁODZI

I. PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa z dnia 16.września 1982 r - Prawo spółdzielcze
   (Dz. U. z 2024 r, poz.593)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
   (Dz. U. z 2024 r. poz. 558.).
3. Ustawa z dnia 7 lipca1994 r. Prawo budowlane
   (Dz. U z 2024 r. poz. 682).
4. Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług
   (Dz.U. z 2024 r., poz.361 z późn. zmianami).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąbrowa".

II. DEFINICJE

§ 1

1. **Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny, 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) osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
   6) osoba zajmująca lokal mieszkalny na zasadach najmu,
   7) osoba zajmująca lokal mieszkalny stanowiący mienie Spółdzielni bez tytułu prawnego
3. **Nieruchomość** – działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, budynkami niemieszkalnymi (garaże w zespołach garażowych).
4. **Zasoby mieszkaniowe** – budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, uzupełniające je budynki niemieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się te budynki,
5. **Odpis na fundusz remontowy nieruchomości** – jednostkowa wartość w zł/m2 powierzchni użytkowej lokalu, naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów nieruchomości dla :
   a. spółdzielczego (lokatorskiego i własnościowego) prawa do lokalu
   b. odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
   c. lokali mieszkalnych w najmie
   d. lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni bez tytułu prawnego
6. **Odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni** – odpis w zł/m^2 powierzchni użytkowej lokalu zaliczanej do zasobów mieszkaniowych w wysokości ustalonej w planie finansowo gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

7. **Świadczenie** – obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy,
8. **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.
9. **Pożyczka wewnętrzna** – środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym jednej nieruchomości przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego innej nieruchomości w obrębie której, konieczne jest wykonanie robót budowlanych wartości przekraczającej kwotę środków istniejących na tym funduszu i podlegające zwrotowi na warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Nadzorczej

III. ZASADY OGÓLNE.

§ 2

1. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie Spółdzielni oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości mają użytkownicy lokali znajdujących się w tej nieruchomości.
3. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Odpis na fundusz remontowy obiektów zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi koszt uzyskania przychodu w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
5. Fundusze remontowe tworzy się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, przy czym w ramach funduszy remontowych nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów prowadzi się na budynki wchodzące w skład tych nieruchomości.
6. Środki funduszu remontowego wykorzystywane są na potrzeby remontowe danej nieruchomości, z wyłączeniem przypadków udzielenia „pożyczek wewnętrznych" pomiędzy nieruchomościami.
7. Zarządzanie funduszem remontowym tworzonym przez użytkowników lokali powierza się Spółdzielni.
8. Świadczenie na fundusz remontowy nieruchomości realizowane jest formie odpisu na fundusz remontowy nieruchomości tworzony z funduszy remontowych poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości powinna być określona na podstawie planu potrzeb remontowych budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej w oparciu o dokonane przeglądy techniczne (z uwzględnieniem stopnia pilności prac remontowych), rozłożonych do realizacji na okres kolejnych trzech lat, w ramach rocznych planów remontów.
9. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
10. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.
11. W trakcie realizacji pięcioletniego planu potrzeb remontowych dopuszcza się zmianę wysokości świadczenia na fundusz remontowy w ramach rocznych planów remontowych.

12. W ramach funduszu remontowego tworzy się:
    a. fundusz remontowy nieruchomości,
    b. fundusz remontowy mienia Spółdzielni.
13. Funduszu remontowego nie można przeznaczyć na roboty związane z konserwacją, które finansowane są z bieżącej eksploatacji.
14. Do remontów w rozumieniu niniejszego regulaminu zalicza się:
    1) wymianę pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi,
    2) ocieplenie ścian zewnętrznych elewacji i stropodachów,
    3) remonty wewnętrznej i zewnętrznej instalacji (wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody (bez wymiany grzejników), należącej do mienia wspólnego,
    4) remonty instalacji elektrycznej części wspólnych,
    5) remonty urządzeń dźwigowych,
    6) remonty balkonów i loggi,
    7) remonty elewacji i jej malowanie,
    8) remonty i malowanie klatek schodowych,
    9) wymianę stolarki okiennej zgodnie z postanowieniami Regulaminu…….,
    10) remonty drogowe,
    11) inne remonty infrastruktury określone w planach gospodarczo - finansowych i zatwierdzonych przez Rade Nadzorczą według bieżących potrzeb.
15. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w mniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały Walnego Zgromadzenia.

IV. FUNDUSZ REMONTOWY MIENIA SPÓŁDZIELNI.

§ 3

Fundusz remontowy mienia Spółdzielni, tworzony jest z:
1) odpisów na fundusz remontowy mienia Spółdzielni,
2) dochodów z działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
3) wpływów z tytułu dotacji, dobrowolnych wpłat od osób fizycznych i podmiotów gospodarczych,
4) kredytów i pożyczek na sfinansowanie robót remontowych zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

1. Środki zgromadzone na funduszu remontowym mienia Spółdzielni przeznaczone są na sfinansowanie takich robót, które nie są objęte funduszem remontowym poszczególnych nieruchomości.
2. Funduszem tym będą pokryte również roboty, których przeprowadzenie wyniknie w trakcie roku rozliczeniowego i będzie konieczne ze względów bezpieczeństwa lub zaleceń nadzoru budowlanego zarówno w zakresie mienia Spółdzielni jak i poszczególnych nieruchomości.

§4

1. Gospodarkę funduszem remontowym mienia Spółdzielni prowadzi Zarząd Spółdzielni w następujący sposób:

1) Zarząd na podstawie przeprowadzonych przeglądów, ekspertyz przygotowuje program robót do sfinansowania z funduszu remontowego mienia Spółdzielni na dany rok lub na okres pięciu lat oraz dodatkowe propozycje dotyczące sposobu finansowania,
2) przygotowany plan robót Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej do akceptacji,
3) szczegółowo przedstawiony plan remontów włączony zostaje do planu finansowo – gospodarczego,
4) w przypadku, gdy realizacja zadań, o których mowa powyżej wymaga zaciągnięcia kredytów, Zarząd przygotowuje odpowiedni wniosek na Walne Zgromadzenie,
5) jeżeli w trakcie roku obrachunkowego nastąpi konieczność zwiększenia zakresu robót, Zarząd wnioskuje do Rady Nadzorczej o zmianę w planie finansowo – gospodarczym.(planie remontów)

2. Wydatki funduszu remontowego mienia Spółdzielni realizuje Zarząd z zachowaniem trybu opisanego w Regulaminie przeprowadzania przetargów.
3. Nadzór i rozliczanie robót ujętych w zatwierdzonym programie prowadzi się zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni.
4. Środki i wydatki funduszu ewidencjonowane są w taki sposób by możliwe było śledzenie zmian stanu funduszu, kierunków wydatkowania środków oraz strukturę wpływów i wydatków.
5. W przypadku niewykorzystanych środków, fundusz remontowy mienia Spółdzielni może być przeznaczony na dofinansowanie remontów w poszczególnych nieruchomościach zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej – korekta planu funduszu remontowego

V. FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI.

§ 5

1. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości tworzy się w celu finansowania kosztów remontów nieruchomości i powstaje z połączenia funduszu remontowego poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.
2. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:
   1) odpisu na fundusz remontowy nieruchomości,
   2) kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe w nieruchomości,
   3) dochodów z działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
   4) kredytów bankowych na sfinansowanie robót remontowych zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia ,
   5) dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej, dobrowolnych wpłat od osób fizycznych i podmiotów gospodarczych,
   6) innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości.
3. Środki zgromadzone na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości przeznaczone są na pokrycie kosztów remontów tej nieruchomości:
   1) remont budynków mieszkalnych,
   2) wymianę stolarki okiennej, zgodnie z postanowieniami Regulaminu dotyczącego jej wymiany,
   3) remont elementów części wspólnej nieruchomości,
   4) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
   5) inne remonty zgodnie z planem remontów.

4. Projekt planu remontów poszczególnych nieruchomości opracowuje Zarząd przy współudziale Rady Nadzorczej
5. Projekt planu jest przedstawiany do akceptacji Radzie Nadzorczej i stanowi integralną część planu gospodarczo - finansowego Spółdzielni.
6. Doboru wykonawców dokonuje się w drodze przetargu,
7. Nadzór nad wykonaniem prac remontowych oraz ich rozliczenie odbywa się zgodnie z ustalonymi w Spółdzielni zasadami.
8. Wpływy i wydatki funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości ewidencjonowane są w taki sposób by możliwe było śledzenie zmian stanu funduszu, kierunków wydatkowania środków oraz strukturę przychodów i kosztów.

§ 6

1. Pożyczki wewnętrzne mogą być udzielane w szczególności na:
    1) wykonanie robót budowlanych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
    2) prowadzenie robót budowlanych zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
    3) przygotowanie dokumentacji technicznej dla planowanych remontów kapitalnych, modernizacji obiektów lub instalacji,
    4) naprawę lub wymianę pionów instalacji gazowych, wod-kan.
    5) naprawę instalacji centralnego ogrzewania.
2. Pożyczka wewnętrzna podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku podziału Spółdzielni i odłączenia kredytowanej nieruchomości oraz w razie wyodrębniania własności wszystkich lokali w kredytowanej nieruchomości i przejścia pod jurysdykcję przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.
3. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie pożyczki wewnętrznej powinna określać:
    1) wysokość pożyczki,
    2) okres spłaty,
    3) przeznaczenie środków,
    4) sposób i termin zwrotu pożyczki.
4. O przyznaniu pożyczki wewnętrznej Zarząd Spółdzielni zawiadamia na piśmie wszystkich użytkowników kredytowanej nieruchomości, informując o wysokości pożyczki, przeznaczeniu środków, sposobie i terminie zwrotu pożyczki.

VI. WYSOKOŚĆ ŚWIADCZEŃ NA FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI

§ 7

Zasady ustalania odpisu na fundusz remontowy.

1. Stawki odpisów podstawowych na fundusz remontowy określa plan finansowo – gospodarczy uchwalany przez Radę Nadzorczą.
2. Plan obejmuje: plan funduszu remontowego mienia Spółdzielni oraz plan remontowy nieruchomości.
3. Odpisy uwzględniają potrzeby remontowe, określone w planie remontów.
4. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w okresach rocznych lub maksymalnie

pięcioletnich, w zależności od skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego oraz zakresu finansowego przeprowadzanych prac remontowych.

5. Wysokość planowanych wydatków na remonty w danym roku nie może przekroczyć stanu posiadanych środków na funduszu remontowym nieruchomości.
6. W przypadku konieczności wykonania remontów, które spowodować mogą rażący wzrost miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości lub w przypadku przebudowy budynków i obiektów, zwłaszcza w przypadku nieruchomości jednobudynkowych – zakres robót i wielkość świadczenia na fundusz remontowy muszą być uzgodnione z użytkownikami lokali. Decyzje o przystąpieniu do realizacji robót podejmuje Rada Nadzorcza, po wyrażeniu zgody przez użytkowników lokali, biorących udział w przeprowadzonej ankiecie na zwiększenie stawki na fundusz remontowy, zwykłą większością głosów.
7. Jeśli w danej nieruchomości 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.

§ 8

1. Z funduszu remontowego nie można finansować napraw wykonywanych na rzecz osób posiadających tytuł prawny do lokalu - z wyjątkiem dofinansowania do wymiany stolarki okiennej.
2. Postanowienia § 7 pkt. 1 nie obowiązują jedynie w przypadku, gdy remont w poszczególnych mieszkaniach jest skutkiem awarii tych elementów budynku, które są nierozerwalnie związane z jego całością.
3. O realizacji postanowień § 7 pkt. 2 decyduje Zarząd Spółdzielni.

§ 9

1. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów z pominięciem postępowania przetargowego. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac, ich koszcie oraz wystąpić z wnioskiem o korektę rzeczowego planu remontowego na bieżący rok.
2. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza ustaloną kolejnością Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę planu remontów na bieżący rok.

3. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
   1) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prac remontowych,
   2) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii dopuszczonych do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie,
   3) stosowania rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe lokali.
4. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez pracowników Działu Technicznego posiadających odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Mogą w nich uczestniczyć przedstawiciele Komisji GZM Rady Nadzorczej.

5. Rozliczenia finansowe i rzeczowe remontów finansowane z funduszu remontowego podlegają kontroli Rady Nadzorczej.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

1. Postanowienia regulaminu mogą być zmienione aneksami w zakresie dostosowywania regulaminu do przepisów prawa.
2. Zasady wymiany stolarki okiennej w zasobach mieszkaniowych oraz zasady rozliczeń z tego tytułu opisuje oddzielny regulamin.
3. Zasady wyboru wykonawców, tryb udzielania zleceń, nadzorowania i rozliczania robót reguluje odrębny regulamin.

§ 11

Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr …. /12/2024 z dnia 29 października 2024 roku, ***z mocą obowiązującą od dnia podjęcia.***

§ 12

Traci moc dotychczas obwiązujący Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąbrowa" Nr 89/8/2010 z dnia 31 sierpnia 2010 roku, *z mocą obowiązującą od dnia 1 września 2010 roku* .

Sekretarz Rady Nadzorczej
Ewa Olszewicz

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Barbara Szych