

**Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Tarnowskich Górach**

**Rozdział I. Podstawa prawna:**

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych na podstawie:

1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm).
2. Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)
3. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik” w Tarnowskich Górach.

**Rozdział II. Postanowienia ogólne:**

1. Regulamin określa zasady gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych zaliczanych do obowiązków spółdzielni wynikających z „Regulaminu obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik” jej Członków i Najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali i części wspólnych budynku”.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców oraz osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust. 4<sup>1</sup>pkt 2 ustawy wymienionej w Rozdziale I pkt 2., ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
4. Na wniosek Zarządu Spółdzielni Rada Nadzorcza podejmuje decyzje o uruchomieniu środków z innej nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia większego zakresu robót na zasadzie pożyczki interwencyjnej. Szczegółowe zasady udzielania pożyczek interwencyjnych określa załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

5. W przypadku wystąpienia: klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, bezpośredniego zagrożenia życia lub mienia mieszkańców – decyzję o uruchomieniu środków z innej nieruchomości podejmuje Zarząd Spółdzielni samodzielnie.
6. Niewykorzystane środki finansowe funduszu na remonty danej nieruchomości przechodzą na rok następny.
7. Nieruchomości, na których bilans otwarcia funduszu jest ujemny, a tym samym wydatki zostały sfinansowane środkami z innych nieruchomości w związku z punktem 5 Rozdziału II, zobowiązane są do wnoszenia odpisu na remonty w wysokości zapewniającej pokrycie najistotniejszych potrzeb remontowych określonych w planie rocznym oraz spłatę salda ujemnego. Spłata zobowiązań w wysokości wynikającej z salda ujemnego powinna nastąpić w czasie nie dłuższym niż 12 miesięcy z uwzględnieniem oprocentowania wg stawki WIBOR 1. Spłata salda ujemnego w sposób odmienny niż podano w niniejszym punkcie wymaga zgody organu spółdzielni zatwierdzającego niniejszy regulamin.
8. Wysokość odpisów rocznych funduszu na remonty uchwała Rada Nadzorcza.
9. W przypadku, jeżeli w obrębie nieruchomości powstała wspólnota mieszkaniowa w trybie art. 26 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, albo w trybie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w nieruchomościach, a saldo funduszu remontowego nieruchomości jest ujemne, właściciele lokali zobowiązani są do spłaty kwoty stanowiącej to saldo, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokali, odpowiednio do warunków określonych w ustaleniach rozdz. II pkt 7.
10. Części wspólne nieruchomości stanowi grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu. Stanowią je: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, elementy konstrukcji balkonu, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny i rury spustowe, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna klatek schodowych, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, domofonowe, a także inne sieci i urządzenia usytuowane w obrębie nieruchomości. Instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe w zakresie określonym w Regulaminie obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik” jej Członków i Najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali i części wspólnych budynku”.
11. Mienie wspólne stanowią nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach.

Stanowią je: drogi, chodniki, parkingi, place zabaw, piaskownice, urządzenia zabawowe, ławki, urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków lub osiedli (śmiećniki, znaki drogowe, progi zwalniające itp.)

### **Rozdział III. Zasady tworzenia funduszu remontowego:**

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na poszczególne nieruchomości od których zdarzenia te pochodzą:

1. Naliczeń odpisów podstawowych dla poszczególnych nieruchomości w wysokości wynikającej z rocznego planu techniczno - ekonomicznego.
2. Naliczeń odpisów uzupełniających dla danej nieruchomości określonych w Rozdziale II pkt 7 i 9.
3. Naliczeń odpisów dodatkowych dla lokatorów danej nieruchomości, którzy chcą przyspieszenia lub dodatkowych realizacji zadań remontowych (np. termomodernizacji) wymagających większych nakładów finansowych w stosunku do naliczeń z odpisu podstawowego, według stawek uzgodnionych z lokatorami danej nieruchomości.
4. Kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze oraz kar umownych za zwłokę w usuwaniu tych wad.
5. Odszkodowań uzyskanych od ubezpieczycieli za szkody powstałe w części wspólnej danej nieruchomości.
6. Przychodów ze sprzedaży środków trwałych stanowiących wspólne mienie spółdzielni, proporcjonalnie do udziału w zakupie lub tworzeniu tego środka trwałego z zachowaniem podziału na osiedla.
7. Uzyskane przychody o których mowa w Rozdziale III pkt 6, podlegają rozliczeniu na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali zajmowanej przez członków spółdzielni.

### **Rozdział IV. Przeznaczenie funduszu remontowego:**

Środki funduszu remontowego przeznacza się na:

1. Finansowanie kosztów robót remontowych i modernizacyjnych obiektów części wspólnej danej nieruchomości.
2. Finansowanie kosztów robót remontowych w budynkach będących w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez spółdzielnię, a w szczególności związanych z:
  - a) naprawą główną budynku, tj. remontu polegającym na wymianie co najmniej jednego elementu budynku;



- b) naprawą bieżącą, tj. okresowym remontem elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymania budynku we właściwym stanie technicznym oraz wykonaniem robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku;
  - c) modernizacją części wspólnej budynku tj. trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku przez co zwiększa się wartość użytkową budynku.
3. Spłatę kredytów zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych.
  4. Pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania wad i usterek budowlanych.
  5. Pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych.
  6. Z kwoty rocznego odpisu na fundusz każdej nieruchomości przeznacza się:
    - a) 10 % na wymianę stolarki okiennej oraz na zwroty z tytułu wymienionej stolarki okiennej we własnym zakresie;
    - b) 5 % na utrzymanie mienia wspólnego wymienionego w Rozdziale II pkt 11.

#### Rozdział V. Postanowienia końcowe:

1. Odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości może być korygowany w ciągu roku jeżeli zaistnieje konieczność wykonania remontu nieujętego w rocznym planie techniczno – ekonomicznym.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik” w dniu 18.12.2008 r. Uchwałą Nr 19/2008 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz

Rady Nadzorczej  
RADA NADZORCZEJ  
S.M. „CHEMIK” z siedzibą w Tarnowskich Górach  
.....  
Edyta Przybylska

Przewodniczący

Rady Nadzorczej  
PRZEWODNICZĄCY  
RADA NADZORCZEJ  
S.M. „CHEMIK” z siedzibą w Tarnowskich Górach  
.....  
Henryk Roch

## Załącznik nr 1

Do Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym  
określającego szczegółowe zasady udzielania pożyczek interwencyjnych.

1. Pożyczka interwencyjna jest to określona kwota funduszu remontowego potrzebna do przeprowadzenia większego zakresu robót na danej nieruchomości z funduszu remontowego innej lub innych nieruchomości w ramach danego osiedla.
2. Decyzję o uruchomieniu pożyczki interwencyjnej podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
3. Kwota zaciągniętej pożyczki interwencyjnej nie może przekraczać wysokości rocznej sumy naliczeń na fundusz remontowy nieruchomości zaciągającej pożyczkę.
4. Spłata pożyczki interwencyjnej powinna nastąpić w czasie nie dłuższym niż 12 miesięcy z uwzględnieniem oprocentowania wg skali WIBOR 1.
5. Pożyczka interwencyjna może być zaciągnięta na sfinansowanie robót remontowych wymienionych w Rozdziale IV pkt 2 a i c.