

**MŁODZIEŻOWA MIĘDZYZAKŁADOWA  
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
WE WŁOCŁAWKU**

**REGULAMIN  
TWORZENIA I DYSPONOWANIA  
FUNDUSZEM REMONTOWYM  
ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH**

**PODSTAWA PRAWNA:**

1. Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. z późniejszymi zmianami
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.  
z późniejszymi zmianami
3. Ustawa Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994 r. z późniejszymi  
zmianami
4. Statut MMSM.

§ 1

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

1. usm – ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. zasób mieszkaniowy – należy przez to rozumieć budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury sfinansowane bezpośrednio z funduszu udziałowego i zasobów mieszkaniowych lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
3. remont – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowaniu wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,
4. nieruchomość podstawowa – należy przez to rozumieć nieruchomość obejmującą budynek lub więcej budynków wraz z gruntem przynależnym, na której może być ustanawiane prawo odrębnej własności lokali zgodnie z usm (oraz nieruchomość obejmującą budynek lub budynki wraz z gruntem przynależnym, która jest wynajmowana przez Spółdzielnię),
5. mienie wspólne – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach w szczególności nieruchomości zabudowane budowlami (drogi, place parkingi, zatoki postojowe itp.), urządzeniami małej architektury i urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli wraz z gruntem przynależnym.

§ 2

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie usm.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, poprzez uiszczanie opłaty eksploatacyjnej, opłaty na fundusz remontowy i innych opłat eksploatacyjnych.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyтым stanie estetycznym.
4. Z funduszu remontowego można sfinansować radiowy system odczytu wodomierzy „AMR”.
5. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym z podziałem na:

- a) fundusz remontowy nieruchomości podstawowych,
  - b) fundusz remontowy na mienie wspólne,
  - c) fundusz remontowy dźwigów osobowych,
  - d) fundusz remontowy wodomierzy.
2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty zasobu mieszkaniowego Spółdzielni oraz na:
- spłatę odsetek i rat od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych,
  - pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali.
3. 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 regulaminach wewnętrznych Spółdzielni i ustawy o ochronie praw lokatorów oraz napraw i remontów wewnątrz lokali użytkowanych na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego, a obciążających Spółdzielnię.

#### § 4

1. Fundusz remontowy nieruchomości podstawowych, mienia wspólnego tworzony jest z:
  - a) odpisów od m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni;
  - b) dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku i wyrażenia zgody przez co najmniej 50 % użytkowników lokali w nieruchomości podstawowej;
  - c) dofinansowany dochodami z działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia;
  - d) innych źródeł.
2. Fundusz remontowy dźwigów tworzony jest z odpisów od ilości osób zamieszkałych w budynkach posiadających dźwigi osobowe w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni.
3. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości podstawowych 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 dla jednej nieruchomości podstawowej obowiązuje taka sama stawka odpisu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
4. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości podstawowej stanowią jednocześnie oddzielną, obowiązującą w tej samej wysokości opłatę eksploatacyjną – fundusz remontowy.
5. Fundusz remontowy nieruchomości podstawowej przeznaczany jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 3 ust. 2 regulaminu, a dotyczących budynków i ich części oraz infrastruktury zaliczonych do nieruchomości podstawowej i nieprzeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali, czyli stanowiące części wspólne nieruchomości.
6. W przypadku wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach podstawowych przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 5, na ten cel w danej nieruchomości podstawowej dopuszcza się na wniosek Zarządu przesunięcie (pożyczenie) wolnych środków z innych nieruchomości w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, w której określone zostaną zasady i termin zwrotu pożyczonej kwoty, na rzecz której nastąpiło przesunięcie środków finansowych.

7. Niewykorzystany w danym roku fundusz na remonty przechodzi na rok następny.

#### § 5

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję określoną w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 usm poza ewidencją księgową w podziale na następujące nieruchomości:
  - a) poszczególne podstawowe,
  - b) poszczególne nieruchomości stanowiące mienie wspólne.
2. Ewidencja wpływów określona w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 usm dla nieruchomości określonych w ust. 1 a i b obejmuje naliczone i wpłacone opłaty eksploatacyjne – fundusz remontowy użytkownikom lokali w poszczególnych nieruchomościach, a dla lokali w najmie odpowiada wartości naliczonego odpisu w ciężar kosztów oraz obejmuje wpływy pochodzące z innych źródeł określonych w regulaminie.

#### § 6

1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości 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 w Zarządzeniu Prezesa Spółdzielni.
2. Plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.

#### § 7

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 drogi przetargowej. 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 remontów na bieżący rok.
2. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
3. 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,
  - stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe lokali.
4. Nadzór nad realizacją planu funduszu remontowego sprawuje pion Zastępcy Prezesa d/s Techniczno-Inwestycyjnych. Prowadzone prace podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez pracowników Spółdzielni posiadających odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje zawodowe.

§ 8

Wykaz prac niebędących remontem stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu. Koszty tych prac obciążają bieżące koszty działalności eksploatacyjnej Spółdzielni.

§ 9

Wykaz prac będących remontem dźwigów osobowych stanowi załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.

§ 10

Traci moc „Regulamin tworzenia i dysponowania Funduszem Remontowym” uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr X/16/2/2009 z dnia 28.09.2009 r.

§ 11

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z mocą obowiązującą od 24.11.2014 r. Uchwała nr XII/7/1/2014 z dnia 24.11.2014 r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Beata Łupińska

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

Piotr Kącki

## Załącznik nr 1

### do Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego

Nie zalicza się do obciążeń funduszu remontowego Spółdzielni wydatków poniesionych na:

1. okresowe i bieżące przeglądy wynikające z warunków technicznych użytkowania, przepisów dozoru technicznego i względów bezpieczeństwa,
2. okresową i bieżącą kontrolę budynków, budowli i urządzeń infrastruktury oraz przyjmowania zgłoszeń awarii i usterek przez mieszkańców,
3. bieżącą konserwację, regulację i naprawy wszystkich zamknięć w budynkach w pomieszczeniach ogólnego użytku, drzwiach zewnętrznych, wyjść na dach, kompletowanie i dorabianie kluczy, wymianę zawiasów, naprawę zamków i zamknięć drzwiowych,
4. kontrolę kompletności i stanu technicznego oraz wymiana sprzętu p.poż. oznakowań budynków dróg wewnątrzsiedlowych oraz elementów wyposażenia budynków,
5. bieżącą kontrolę i naprawę instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, deszczowej i gazowej polegającej w szczególności na:
  - zabezpieczeniu miejsc awarii w tych instalacjach poprzez zamknięcie zaworów odcinających,
  - przeczyszczaniu i udroźnieniu przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach,
  - zabezpieczaniu niesprawnych urządzeń gazowych poprzez odcięcie od instalacji i zamknięcie dopływu gazu,
  - naprawie uszkodzonych elementów armatury,
  - uzupełnianiu izolacji cieplnej na przewodach co i cw na głównych pionach i poziomach oraz w pomieszczeniach piwnicznych,
  - sprawdzaniu i naprawie drożności oraz szczelności studzienek, wpustów deszczowych i rur spustowych,
  - wymianie i uzupełnieniu uszczelnienia w instalacji wod. kan. w głównych pionach i poziomach,
6. bieżącą kontrolę i naprawę instalacji elektrycznych polegającej w szczególności na:
  - wymianie żarówek w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków i terenu oraz sprawdzenie działania oświetlenia,
  - naprawie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach, parkingach wielostanowiskowych i innych pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz terenu,
  - naprawie i wymianie osprzętu oświetleniowego i urządzeń elektrycznych,
  - usuwaniu awarii występujących w instalacji elektrycznej, w tym w pionach WLZ w budynkach wraz z wymianą zabezpieczeń i wkładek topikowych,
  - kontroli działania i ewentualnej naprawie lub wymianie automatów oświetlenia na klatkach schodowych,
  - inne naprawy o charakterze awaryjnym.
7. drobne naprawy ogólnobudowlane polegające w szczególności na:
  - naprawie elementów małej architektury,
  - uzupełnianiu ubytków malarskich, odnawianiu powłok malarskich elementów budynków i budowli,
  - uzupełnianiu ubytków tynków do wysokości 3,0 m z zewnętrznych elewacji oraz wewnętrznych w pomieszczeniach ogólnego użytku,

- uzupełnianiu ubytków płytek chodnikowych, krawężników i innych elementów dróg, placów, zatok parkingowych i parkingów,
  - wykonywaniu prac spawalniczych w wyposażeniu budynków, budowli i urządzeń infrastruktury,
  - uzupełnianiu ubytków okładzin posadzkowych i posadzek w pomieszczeniach ogólnego użytku,
8. inne drobne prace zlecone przez dział eksploatacyjny Spółdzielni mające wpływ na utrzymanie w niepogorszonym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości, a nie objęte planem rzeczowym funduszu remontowego.

## Załącznik nr 2

do „Regulaminu tworzenia i dysponowania funduszem remontowym”.

Zalicza się do obciążeń funduszu remontowego Spółdzielni wydatków poniesionych na remont dźwigów osobowych jak:

1. prostowanie i pionowanie odkształconych prowadnic,
2. wymianę prowadnic,
3. wymianę zespołu napędowego wraz z osprzętem,
4. mocowanie ościeżnic drzwi,
5. wymianę drzwi szybowych,
6. wymianę kabli sterujących,
7. wymianę sterowania,
8. wymianę krzywki ruchomej,
9. wymianę wykładziny podłogowej,
10. usuwanie skutków:
  - dewastacji,
  - kradzieży,
  - zalania,
  - pożaru.



