

**REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO  
MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZRZESZENI”  
W BYDGOSZCZY**

**ZASADY OGÓLNE**

§ 1

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „ZRZESZENI” w Bydgoszczy, zwana dalej Spółdzielnią, tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany dalej funduszem, na podstawie przepisów art.6, ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (tekst jednolity Dz.U. 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami).

§ 2

1. Fundusz remontowy zasilają wpływy z tytułu:
  - odpisu dokonywanego zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - kary za zwłokę w usuwaniu wad budowlanych powstałych w wyniku prac remontowych,
  - kaucje zatrzymywane z tytułu gwarancji właściwego wykonania prac remontowych, a nie zwrócone wykonawcy z tytułu złej jakości robót,
  - odszkodowania ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych, których usunięcie ma charakter prac remontowych,
  - kwoty stanowiące dofinansowanie prac remontowych z innych funduszy na podstawie uchwał właściwych organów Spółdzielni,
  - inne wpływy.
2. Fundusz remontowy zasilać mogą również środki z podziału nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały walnego zgromadzenia członków.

§ 3

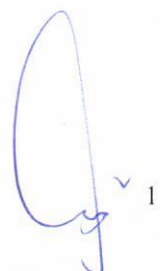
Środki z funduszu remontowego wydatkowane są na roboty remontowe mające na celu przywrócenie wartości użytkowej, funkcjonalności oraz sprawności techniczno – ekonomicznej , a w szczególności na:

- remont bądź wymianę pokryć dachowych,
- renowację ścian zewnętrznych,
- wymianę stolarki okiennej w częściach wspólnych,
- wymianę drzwi do części wspólnych budynku,
- renowację klatek schodowych i części wspólnych,
- remont instalacji, sieci i urządzeń technicznych.

§ 4

Ze środków funduszu remontowego finansuje się również:

- remont dróg osiedlowych, parkingów osiedlowych itp.,
- zagospodarowanie lub odtworzenie terenów zielonych,
- koszty zleconego na zewnątrz Spółdzielni nadzoru prac remontowych,



- refundacje części wydatków za wymianę stolarki okiennej i ponowne położenie płytek na balkonach po przeprowadzonych remontach tych balkonów,
- inne prace zakwalifikowane do realizacji ze środków funduszu remontowego.

#### § 5

Wysokość oraz warunki dofinansowania wymiany stolarki okiennej i ponownego położenia płytek na balkonach w lokalach określa Regulamin Gospodarki Lokalami.

#### § 6

1. Podczas wykonywania robót remontowych dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych, lecz o jakości i parametrach nie gorszych, niż użyto w stanie pierwotnym.
2. W ekonomicznie i eksploatacyjnie uzasadnionych przypadkach renowacja ścian zewnętrznych oraz remonty dachów i stropodachów mogą być poprzedzone ich dociepleniem. Koszty tych prac pokrywa się ze środków funduszu remontowego.

#### § 7

1. Wpłaty na fundusz remontowy dokonywane są łącznie z innymi składnikami czynszowymi.
2. Kolejność zaliczania wpłat na poszczególne tytuły składników czynszowych określa uchwała Zarządu.

#### § 8

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego uwzględniającą wszystkie wpływy i wydatki funduszu tych nieruchomości.
2. Podział analityczny konta funduszu na remonty umożliwia ustalenie wielkości dokonywanych odpisów na fundusz oraz wydatków z funduszu w poszczególnych latach, dla każdej nieruchomości odrębnie.
3. Przyjęte zasady rejestrowania operacji na kontach powinny umożliwiać ustalenie rzeczywistych wpływów z wpłat na fundusz remontowy w roku obrotowym.

#### § 9

Wpływy na fundusz remontowy uzyskiwane z innych tytułów niż odpis, rejestrowane są na wydzielonych kontach analitycznych poszczególnych nieruchomości, których ten wpływ dotyczy, w ten sposób aby możliwe było ustalenie źródła pozyskania środków.

#### § 10

1. Wydatki z funduszu remontowego finansujące remonty infrastruktury, urządzeń i obiektów służących poszczególnym nieruchomościom a zlokalizowanych na gruncie nie przynależącym do nieruchomości budynkowych obciążają fundusz remontowy tych nieruchomości.
2. Wydatki z funduszu remontowego dotyczące remontów majątku wspólnego nie zakwalifikowane na podstawie zapisu punktu 1 jako wydatek poszczególnych

nieruchomości rejestrowane są na wydzielonych analitycznie kontach funduszu remontowego, innych niż konta poszczególnych nieruchomości.

3. Wydatki z funduszu remontowego dotyczące remontów określonych w punkcie 2 na koniec roku obrotowego dzielone są na poszczególne nieruchomości według udziałów w nieruchomościach wspólnych w ten sposób, że:
- wydatki związane z infrastrukturą osiedla dzielone są na udziały nieruchomości znajdujących się na tym osiedlu,
  - wydatki związane z remontem lokali stanowiących własność Spółdzielni na udziały wszystkich nieruchomości administrowanych przez Spółdzielnię.

#### § 11

Środki finansowe nie wykorzystane w danym roku obrotowym przechodzą na rok następny, a przekroczenia obciążają następny rok.

#### § 12

Środki z funduszu remontowego wydatkowane są na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu rzeczowego.

Rada Nadzorcza może przyjmować do realizacji plan rzeczowy obejmujący jeden rok tożsamy z rokiem obrotowym (plan roczny) lub obejmujący większą liczbę lat (plan wieloletni).

### ROCZNY PLAN REMONTÓW

#### § 13

Roczny plan remontów opracowywany jest na podstawie potrzeb remontowych wynikających z przeglądów technicznych nieruchomości oraz administracyjnie określonych potrzeb remontowych, w tym prac mających na celu w szczególności poprawę funkcjonalności nieruchomości, przywrócenie jej wartości użytkowej i zmniejszenie kosztów utrzymania poprzez poprawę sprawności techniczno – ekonomicznej.

#### § 14

Plan roczny określa zakres rzeczowy planowanych remontów z podaniem adresów nieruchomości, określeniem powierzchni, liczby elementów, długości lub innych parametrów umożliwiających identyfikację przedmiotu prac remontowych, jednostkowy szacunkowy koszt prac oraz ich wartość szacunkową.

#### § 15

Szacunkowa wartość prac objętych planem rocznym co do zasady nie może przekraczać wartości odpisu na fundusz remontowy w całej Spółdzielni planowanej na rok objęty planem. W przypadku zaplanowania wydatków na poziomie wyższym niż odpis różnica musi znaleźć pokrycie w innym źródle finansowania wskazanym w planie rocznym.

## § 16

Podstawą określenia wysokości odpisu na fundusz remontowy są stawki opłaty na fundusz remontowy określone uchwałą Rady Nadzorczej w Planie rzeczowo – finansowym Spółdzielni, o którym mowa w Regulaminie planowania i rozliczania eksploatacji.

## WIELOLETNI PLAN REMONTÓW

## § 17

Plan wieloletni obejmuje wydatki na prace związane z remontem całej lub znacznej części elewacji zewnętrznej wraz z dociepleniem ścian i pracami towarzyszącymi (np. remont dachu, balkonów, obróbkę blacharskich, wymiana stolarki itp.).

## § 18

Prace remontowe objęte planem wieloletnim będą finansowane ze środków pochodzących z odpisu na spłatę wcześniej wykonanych prac na nieruchomościach w ramach tego planu, z funduszu zasobowego w części przypisanej danej nieruchomości w wyniku podziału środków uzyskanych ze sprzedaży składników majątku trwałego oraz wolnych środków z funduszu zasobowego. Mogą też być w części finansowane z odpisu na fundusz remontowy ustalonego na podstawie stawki podstawowej, przy czym kwota zaplanowana do wykorzystania w planie wieloletnim odpowiednio pomniejszy środki finansujące prace remontowe ujęte w planie rocznym.

## § 19

Potrzebę wykonania prac remontowych objętych wieloletnim planem remontów określa Zarząd. W procesie decyzyjnym może zostać uwzględniony wniosek właścicieli lokali i posiadaczy spółdzielczych praw do lokali.

## § 20

Zakwalifikowanie nieruchomości do realizacji prac objętych planem wieloletnim podlega następującej procedurze:

- określenie zakresu prac, ich wstępnego kosztu, terminu realizacji, przewidywanej stawki opłaty na wieloletni plan remontów w okresie 10 lat stanowiącej zwrot zaangażowanych środków,
- powiadomienie właścicieli lokali i posiadaczy spółdzielczych praw do lokali (informacje przekazywane do skrzynek pocztowych) o powyższych ustaleniach z jednoczesnym wyznaczeniem terminu do przedstawienia swojego stanowiska w ten sposób, że do złożenia pisemnych oświadczeń zobowiązane będą osoby, które nie wyrażają zgody na przeprowadzenie remontu na proponowanych warunkach,
- dla dalszych działań wymagane jest, aby negatywne oświadczenia zostały złożone przez mniej niż 50% właścicieli lokali i posiadaczy spółdzielczych praw do lokali oraz aby zostały złożone przez wszystkie, wymagane prawem, osoby oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,

- po uzyskaniu wszystkich niezbędnych dokumentów Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej wniosek o wpisanie prac remontowych będących przedmiotem opracowania do wieloletniego planu remontów.

#### § 21

Umieszczenie nieruchomości w wieloletnim planie remontów wymaga określenia: zakresu prac, szacunkowej ich wartości, źródeł finansowania oraz okresu zwrotu środków zaangażowanych.

#### § 22

Zwrotowi będą podlegały środki stanowiące różnicę pomiędzy wydatkami poniesionymi na remont, a kwotą środków stanowiących dofinansowanie z funduszu zasobowego z tytułu podziału środków uzyskanych ze sprzedaży składników majątku trwałego w kwocie przypisanej dla nieruchomości z uwzględnieniem udziałów w powierzchni wspólnej nieruchomości członków Spółdzielni na dzień rozliczenia kosztów prac remontowych.

#### § 23

Rozliczenie kosztów prac remontowych następuje uchwałą Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu.

#### § 24

Rozliczenie kosztów remontu objętego planem wieloletnim zawiera takie elementy jak:

- łączny koszt prac remontowych i przygotowawczych,
- koszt remontu obciążający poszczególne typy lokali (mieszkalne, użytkowe, garaże),
- wskazanie lokali, których właścicielami lub posiadaczami spółdzielczych praw do tych lokali są osoby uprawnione do korzystania z dofinansowania ze środków uzyskanych ze sprzedaży składników majątku trwałego,
- kwoty dofinansowania dla tych lokali,
- okres zwrotu zaangażowanych środków,
- stawki opłaty na fundusz remontowy – plan wieloletni (stawka podstawowa oraz stawki obniżone dla osób uprawnionych).

#### § 25

Stawki opłat dla osób uprawnionych i pozostałych właścicieli lokali lub posiadaczy spółdzielczych praw do lokali ustalone są z uwzględnieniem zapisów z uchwał Rady Nadzorczej Nr 77/2010 z dnia 25 sierpnia 2010r. oraz nr 16/2011 z dnia 20 kwietnia 2011r.

#### § 26

Zmiana właściciela lokalu lub posiadacza spółdzielczego prawa do lokalu z osoby uprawnionej do korzystania z dopłaty na osobę nieuprawnioną lub wykreślenie/wykluczenie z członkostwa w Spółdzielni powoduje utratę dofinansowania bez zmiany kwoty dofinansowania dla nieruchomości określonej w rozliczeniu kosztów prac remontowych.

  
5

## § 27

Odpis na fundusz remontowy – plan wieloletni tworzony jest w wysokości odpowiadającej kwocie przypisanej do zwrotu według ustalonych stawek w poszczególnych miesiącach.

## INDYWIDUALNY PLAN REMONTÓW

## § 28

Dopuszcza się możliwość realizacji prac remontowych i modernizacyjnych na podstawie wniosków składanych przez właścicieli lokali lub posiadaczy spółdzielczych praw do lokali.

## § 29

W przypadku, gdy wniosek dotyczy prac remontowych angażujących znaczne środki mające istotny wpływ na gospodarkę finansową funduszu remontowego i konstrukcję wydatków z tego funduszu, a jednocześnie nie są to prace możliwe do realizacji w ramach rocznego lub wieloletniego planu remontów, prace te będą realizowane według poniżej określonych zasad indywidualnego planu remontów:

- osoby zainteresowane wykonaniem remontu w ramach indywidualnego planu remontów powinny złożyć pisemny wniosek zawierający dokładne określenie zakresu prac remontowych lub modernizacyjnych,
- wniosek powinien być podpisany przez co najmniej 1/10 właścicieli lokali oraz posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w nieruchomości,
- złożone wnioski będą opracowywane z ciągu 4 miesięcy od daty ich wpływu do Spółdzielni,
- wniosek będzie podlegał analizie przez właściwe jednostki organizacyjne Spółdzielni pod kątem zasadności proponowanego remontu lub modernizacji oraz możliwości ich realizacji pod względem technicznym,
- po uzyskaniu pozytywnej opinii zostaje ustalony przewidywany koszt wykonania wnioskowanych prac oraz źródło ich finansowania (środki gromadzone przez określony czas z wpłat dokonywanych przez właścicieli lokali i posiadaczy spółdzielczych praw do lokali, lub/i środki pochodzące z kredytu),
- w przypadku gromadzenia środków lub spłaty kredytu, wpłaty na ten cel będą dokonywane odrębnie od wpłat na poczet opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego wynikającego ze stawki podstawowej i stawki związanej z planem wieloletnim,
- w przypadku finansowania wnioskowanych prac z kredytu uwzględnia się w szczególności takie czynniki jak: możliwość zabezpieczenia kredytu (wyłącznie hipoteka na nieruchomości), zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego, wysokość rat kredytu i kosztów jego obsługi,
- opracowany wniosek Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej,
- Rada Nadzorcza przyjmuje wniosek do realizacji lub go odrzuca,
- w przypadku odrzucenia wniosku przez Radę Nadzorczą, o jego odrzuceniu Zarząd informuje osoby wnioskujące,
- w przypadku przyjęcia do realizacji wnioskowanych prac Zarząd przygotowuje dokumentację określającą między innymi: zakres prac, wstępny koszt ich realizacji, źródła finansowania, stawkę i okres gromadzenia środków, ewentualna wartość kredytu finansującego lub współfinansującego prace oraz przewidywaną stawkę

- opłaty na spłatę kredytu, sposób jego zabezpieczenia, przewidywany termin realizacji prac i przedstawia do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej,
- termin realizacji będzie uzależniony od terminu uzyskania środków finansujących wnioskowane prace (faktycznie wniesionych wpłat według ustalonych stawek oraz/lub daty uzyskania kredytu),
  - na podstawie uchwały przyjętej przez Radę Nadzorczą, Zarząd informuje wszystkich właścicieli lokali oraz posiadaczy spółdzielczych praw do lokali o warunkach realizacji wnioskowanych prac wyznaczając jednocześnie termin składania pisemnej zgody na te warunki,
  - dla dalszej realizacji prac wymagane jest: złożenie pisemnych oświadczeń o wyrażeniu zgody na przeprowadzenie wnioskowanego remontu przez wszystkich właścicieli lokali i posiadaczy spółdzielczych praw do lokali; w przypadku konieczności uzyskania pozwolenia na budowę złożenia oświadczeń przez osoby określone w przepisach o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; w przypadku finansowania wnioskowanych prac z kredytu spełnienie określonych przepisami wymagań przez wszystkich współwłaścicieli,
  - po upływie wyznaczonego terminu dla składania pisemnych oświadczeń Zarząd informuje Radę Nadzorczą o wynikach, a w przypadku pozytywnego wyniku Rada Nadzorcza podejmuje stosowne uchwały umożliwiając wdrożenie realizacji wnioskowanych prac,
  - o ostatecznej decyzji dotyczącej wnioskowanych prac remontowych lub modernizacyjnych Zarząd informuje wszystkich właścicieli lokali i wszystkich posiadaczy spółdzielczych praw do lokali.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 30

Zmiany Planu remontów w ciągu roku obrotowego polegające na:

- zwiększeniu wydatków z funduszu,
- zmniejszeniu wydatków z funduszu,
- zmianie stawek opłat na fundusz remontowy i wielkość odpisu na fundusz remontowy,
- zmianie zakresu rzeczowego poprzez dodanie lub wykreślenie pozycji wydatków,
- przesunięcie środków pomiędzy poszczególnymi pracami objętymi Planem, wymagają zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

### § 31

1. Nie wymaga zatwierdzenia przez radę Nadzorczą poszerzenie ilościowe tego samego zadania zamieszczonego w Planie, jeżeli poszerzenie to odbywa się poprzez wykorzystanie środków stanowiących różnicę pomiędzy kwotą planowaną, a kwotą wydatkowaną na to zadanie.
2. W przypadku określonym w ust. 1 Zarząd zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania Rady Nadzorczej o dokonanych zmianach.

### § 32

Wyboru zewnętrznych wykonawców robót remontowych dokonuje się na zasadach określonych w Zasadach przeprowadzania przetargów i zlecenia robót budowlanych, prac

projektowych, specjalistycznych ekspertyz i opinii wykonawcom zewnętrznym w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZRZESZENI” w Bydgoszczy.

§ 33

Traci moc Regulamin funduszu remontowego Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZRZESZENI” przyjęty przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 196/2014 z dnia 10.09.2014r. wraz z późniejszymi załącznikami.

**Sekretarz  
Rady Nadzorczej**  
*mgr inż. Lesław Lichota*

**Przewodniczący  
Rady Nadzorczej**  
*mgr inż. Erwin Gemba*