

REGULAMIN

Tworzenia i Wykorzystania Funduszu Remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja w Łodzi

I) Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 roku nr 119, poz. 1116 z póź. zmianami).
2. Ustawa prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz.1560 z póź. zmianami).
3. Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z póź. zmianami).
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. nr 207, poz. 216 z póź. zmianami).
5. Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2004 r. nr 54, poz. 535 z póź. zmianami).
6. Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 851 z póź. zmianami).
7. Statut Spółdzielni.
8. Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja – uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 3/2013 z dnia 15.01.2013 r. z póź. zmianami.
9. Regulamin obowiązków Spółdzielni i użytkownika lokalu mieszkalnego w zakresie napraw i konserwacji w budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja – uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 34/2013 z dnia 08.10.2013 r. z póź. zmianami.

II) Definicje

§ 1

1. **Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy w tym garaż.
2. **Użytkownik lokalu:**
 - a) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
 - d) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - e) najemca lokalu,
 - f) użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.
3. **Nieruchomość** – działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, bądź użytkowymi – w tym garażami, a także działka niezabudowana, dla której założona jest księga wieczysta.
4. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia użytkowa lokalu określona w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności, bez pomieszczeń przynależnych.
5. **Części wspólne nieruchomości** – stanowią: grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie pojedynczemu użytkownikowi lokalu.

6. **Ewidencja i rozliczenie funduszu remontowego** – prowadzenie wykazu przychodów (wpływów) i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.
7. **Zasoby mieszkaniowe** – budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, uzupełniające je budynki niemieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, lokale przynależne do tych budynków, lokale o innym przeznaczeniu – w tym garaże należące do członków i wynajmowane członkom Spółdzielni wraz z wyposażeniem technicznym.
8. **Odpis na fundusz remontowy** – jednostkowa wartość w [zł/m²] powierzchni lokalu, naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów nieruchomości.
9. **Budynek mieszkalny** – wielorodzinny budynek mieszkalny niski lub wysoki znajdujący się na terenie działania Spółdzielni, wraz z przynależnymi do niego placami, chodnikami, trawnikami i ulicami.
10. **Garaże w najmie** – garaże znajdujące się w siedzibie Spółdzielni przy ul. Żubardzkiej 24, wraz z przynależnymi do nich placami, trawnikami, chodnikami i ulicami.
11. **Siedziba Spółdzielni** – budynki przy ul. Żubardzkiej 24, w których znajdują się biura, magazyny, warsztaty, pomieszczenia Rady Nadzorczej, świetlica Spółdzielni, wraz z przynależnymi do niej placami, chodnikami, trawnikami i ulicami.
12. **Pawilony handlowe z lokalami użytkowymi** – pawilony handlowe na terenie działania Spółdzielni służące do prowadzenia działalności gospodarczej Spółdzielni, wraz z przynależnymi do nich placami, trawnikami, chodnikami i ulicami.
13. **Mienie Spółdzielni** – nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności budowlanej, usługowej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami; nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz nieruchomości niezabudowane.
14. **Nieruchomości wspólne** – tereny nie przynależne do budynków mieszkalnych, zespołu garaży własnościowych, garaży i miejsc postojowych w najmie, pawilonów handlowych i siedziby Spółdzielni tj. chodniki, trawniki, ulice, piaskownice, drogi, ogródki dla dzieci, łąki solankowe – wraz z infrastrukturą itp.
15. **Dofinansowanie z zysku bilansowego** – środki finansowe pochodzące z działalności gospodarczej Spółdzielni przekazywane na fundusz remontowy, na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Członków – zgodnie z § 140 Statutu Spółdzielni

III) Zasady ogólne

§ 2

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Z funduszu remontowego finansowane są wszelkie remonty w zasobach mieszkaniowych, w otoczeniu przynależnym do tych zasobów oraz w nieruchomościach wspólnych, z wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu mieszkalnego – określonych w Statucie i „*Regulaminie obowiązków Spółdzielni i użytkownika lokalu mieszkalnego*” oraz napraw obciążających innych użytkowników lokali – opisanych w niniejszym regulaminie.
3. Remonty w nieruchomościach wspólnych finansowane są z funduszu remontowego budynków mieszkalnych – proporcjonalnie do całkowitej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danym budynku.

4. Tworzy się odrębne fundusze remontowe dla: ***budynków mieszkalnych oraz garaży w najmie.***
5. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy mają użytkownicy lokali znajdujących się w danej nieruchomości.
6. Świadczenie na fundusz remontowy realizowane jest w formie odpisu na ten fundusz.
7. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy określa Rada Nadzorcza Spółdzielni w oparciu o wniosek Zarządu, sporządzany na podstawie potrzeb remontowych nieruchomości i ich otoczenia oraz potrzeb majątku Spółdzielni, dokonanych w oparciu o przeglądy techniczne 1-roczone i 5-letnie.
8. Środki gromadzone na funduszu remontowym są kumulowane i nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
9. Nadwyżki lub niedobory środków finansowych na funduszu remontowym przechodzą do rozliczeń funduszu w latach następnych.
10. Dział Księgowości Spółdzielni prowadzi wykaz ewidencji i rozliczenia przychodów (wpływów) i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.

IV) Fundusz remontowy budynków mieszkalnych

§ 3

1. Tworzy się jeden fundusz remontowy dla wszystkich budynków mieszkalnych Spółdzielni z podziałem na poszczególne nieruchomości mieszkalne.
2. Stawka odpisu na fundusz remontowy budynków mieszkalnych jest zróżnicowana.
3. Decyzję o wysokości odpisu na fundusz remontowy podejmuje Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę potrzeby remontowe danej nieruchomości mieszkalnej oraz saldo funduszu remontowego liczone narastająco od 2001 roku.
4. Z funduszu remontowego budynków mieszkalnych finansowane są koszty remontów części wspólnych tych budynków i otoczenia do nich przynależnego oraz remonty nieruchomości wspólnych.
5. Fundusz remontowy tworzy się z:
 - a) odpisu na fundusz remontowy naliczanego od każdego lokalu mieszkalnego, tj. od jego powierzchni użytkowej,
 - b) dofinansowania z zysku bilansowego – na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Członków,
 - c) innych wpływów, na które zezwalają obowiązujące w tym zakresie przepisy.
6. Decyzję o przeznaczeniu środków funduszu remontowego podejmuje Rada Nadzorcza, w formie uchwały, na podstawie pisemnego wniosku Zarządu Spółdzielni, przedstawionego jako Plan Remontów na dany rok kalendarzowy.
7. W przypadku dużych potrzeb remontowych dopuszcza się przyjęcie Planu Remontów na okres dwóch lat kalendarzowych. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza w postaci uchwały.
8. Podejmując decyzję w sprawie Planu Remontów, Rada Nadzorcza kieruje się najpilniejszymi potrzebami remontowymi, bez względu na to, czy odpis na fundusz danego budynku mieszkalnego pokrywa koszty zaplanowanego remontu.

1. Z funduszu remontowego budynków mieszkalnych **finansuje się**:

- remont elewacji budynku, fundamentów, malowanie elewacji, remont balkonów i loggii,
- remont i modernizacja dźwigów w blokach wysokich,
- malowanie stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych,
- remont i wymiana pokrycia dachowego i obróbek blacharskich,
- remont i wymiana drzwi do klatki schodowej budynku, do pomieszczeń w piwnicach budynku służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców – pralnie, suszarnie, pomieszczenia techniczne,
- dopłaty do wymiany okien przez użytkowników mieszkań,
- dopłaty do montażu daszków nad balkonami ostatnich kondygnacji w budynkach mieszkalnych Spółdzielni,
- remont i malowanie pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców – klatki schodowe, pralnie, suszarnie, pomieszczenia techniczne, itp.,
- remont i modernizacja poziomów i pionów instalacji wodociągowej i centralnej ciepłej wody (c.w.u.) do pierwszego zaworu w lokalu mieszkalnym, łącznie z tym zaworem,
- remont i wymiana instalacji telewizyjnej AZART,
- remont i wymiana całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z zaworami termostatycznymi przy grzejnikach,
- remont i wymianę instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed odbiornikiem – łącznie z tym zaworem,
- remont i wymianę instalacji elektrycznej w pomieszczeniach wspólnych oraz do zabezpieczeń znajdujących się w lokalu mieszkalnym – bez wymiany tych zabezpieczeń (bezpieczników),
- remont i wymianę instalacji odgromowej,
- remont i wymianę infrastruktury technicznej znajdującej się w otoczeniu przynależnym do danego bloku mieszkalnego – chodniki, miejsca parkingowe, dojścia do klatek schodowych, opaski wokół budynków, itp.,
- remont tynków wewnętrznych w pomieszczeniach wspólnych bloków mieszkalnych,
- remont i wymiana instalacji domofonowej, bez wymiany unifonów w lokalach mieszkalnych,
- remont piaskownic i urządzeń zabawowych znajdujących się na terenie Spółdzielni,
- koszty związane z nadzorem technicznym remontów i modernizacji,
- koszty projektów technicznych, ekspertyz, opinii technicznych itp.,
- remonty nieruchomości wspólnych,
- pozostałe remonty finansowane z funduszu remontowego lokali mieszkalnych – wymienione w § 3 ust. 2 „Regulaminu obowiązków Spółdzielni i użytkownika lokalu mieszkalnego”.

2. Z funduszu remontowego budynków mieszkalnych **nie mogą** być finansowane:

- a) naprawy obciążające użytkownika lokalu mieszkalnego – określone w § 148 Statutu Spółdzielni oraz w „Regulaminie obowiązków Spółdzielni i użytkownika lokalu mieszkalnego w zakresie napraw i konserwacji, ”,
- b) remonty innych nieruchomości wymienionych w niniejszym Regulaminie.

§ 5

Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-remontowe gospodarki środkami funduszu remontowego budynków mieszkalnych powinny zapewniać dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w okresie 5 lat.

§ 6

1. W przypadku gdy w danym budynku mieszkalnym powstanie wspólnota mieszkaniowa, to od dnia jej powstania właściciele lokali obowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem Nieruchomości wspólnych (chodniki, trawniki, ulice, piaskownice, drogi, ogródki dla dzieci, tężnie solankowe – wraz z infrastrukturą itp.), które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na Osiedlu, na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali zamieszkałych w budynku, który stał się wspólnotą mieszkaniową, z Nieruchomości wspólnych przeznaczonych do wspólnego korzystania, traktowana jest jako zawarcie umowy między Spółdzielnią, a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych Nieruchomości wspólnych.

§ 7

1. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - a) podjęcia przez właścicieli uchwały o powstaniu wspólnoty mieszkaniowej (na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) tj., że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - b) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w danym budynku tj. powstaniu wspólnoty mieszkaniowej z mocy prawa (na podstawie art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tego budynku mieszkalnego zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty.
2. Przez niezwłoczne rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie dokonywane jest od dnia 1 stycznia 2001 roku, na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
4. Rozliczenie funduszu remontowego, w terminie o którym mowa w ust. 2, polega na zwrocie właścicielom nadwyżki nie wykorzystanego funduszu remontowego lub żądaniu

od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w budynku mieszkalnym, o którym mowa w ust. 1.

5. W pozostałych przypadkach (sprzedaży lokalu, jego zamiany, darowizny, itp.) właściciele lokali nie są uprawnieni do roszczeń z tytułu funduszu remontowego danego budynku mieszkalnego.

V) Fundusz remontowy garaży w najmie

§ 8

1. Tworzy się oddzielny fundusz remontowy dla garaży w najmie, zlokalizowanych przy ul. Żubardzkiej 24 w Łodzi.
2. Z funduszu remontowego garaży w najmie finansowane są koszty remontów tych budynków i otoczenia do nich przynależnego.
3. Fundusz remontowy garaży w najmie tworzy się z odpisu naliczanego od opłaty za garaż.
4. Decyzję o przeznaczeniu środków funduszu remontowego podejmuje Rada Nadzorcza, w postaci uchwały, na podstawie pisemnego wniosku Zarządu Spółdzielni, przedstawionego jako Plan Remontów na dany rok kalendarzowy.
5. Fundusz remontowy garaży w najmie *nie może być zasilany* funduszem remontowym budynków mieszkalnych oraz nadwyżką z zysku bilansowego Spółdzielni.

§ 9

Z funduszu remontowego garaży w najmie *finansuje się* wszystkie remonty tych nieruchomości, z wyjątkiem innych nieruchomości wymienionych w niniejszym Regulaminie.

§ 10

Wysokość odpisu na fundusz remontowy garaży w najmie ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o rozpoznane potrzeby remontowe.

VI) Siedziba Spółdzielni

§ 11

1. Zgodnie z interpretacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, siedziba spółdzielni nie należy do zasobów mieszkaniowych, ale stanowi Mienie Spółdzielni. Z tego też względu remonty w tej nieruchomości nie mogą być finansowane z żadnego z wyżej wymienionych i opisanych w niniejszym regulaminie funduszy remontowych.
2. Remonty siedziby Spółdzielni i przynależne do niej otoczenie finansowane będą *ze stawki eksploatacyjnej*, płaconej przez użytkowników mieszkań – zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ich obecną interpretacją.
3. Decyzję o przeznaczeniu środków eksploatacyjnych na remonty siedziby Spółdzielni podejmuje Rada Nadzorcza, w postaci uchwały, na podstawie pisemnego wniosku Zarządu Spółdzielni, przedstawionego jako Plan Remontów na dany rok kalendarzowy.

VII) Pawilony handlowe i znajdujące się w nich lokale użytkowe.

§ 12

1. Dla potrzeb remontów pawilonów handlowych, znajdujących się tam lokali użytkowych i otoczenia przynależnego do pawilonów handlowych, **nie tworzy się** odrębnego funduszu remontowego.
2. Remonty pawilonów handlowych oraz ich otoczenia finansuje się z przychodów pochodzących z najmu lokali użytkowych w pawilonach.
3. Remonty lokali użytkowych w pawilonach handlowych mogą być finansowane z środków własnych najemcy lokalu.
4. W przypadku finansowania remontu lokalu z środków najemcy, może on wystąpić do Spółdzielni o dofinansowanie. Dofinansowanie to może dotyczyć wyłącznie dopłaty do wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej.
5. Wysokość dopłaty ustala Zarząd Spółdzielni biorąc pod uwagę aktualną sytuację finansową Spółdzielni.
6. Decyzję o przeznaczeniu środków finansowych na remonty pawilonów handlowych i ich otoczenia podejmuje Rada Nadzorcza w postaci uchwały, na podstawie pisemnego wniosku Zarządu Spółdzielni, przedstawionego jako Plan Remontów na dany rok kalendarzowy.
7. W przypadku dużych potrzeb remontowych dopuszcza się przyjęcie Planu Remontów na okres dwóch lat kalendarzowych. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza w postaci uchwały.

VIII) Postanowienia końcowe

§ 13

1. Niniejszy Regulamin zatwierdzony został **Uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2020 z dnia 25 sierpnia 2020 r. i wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2021 roku.**
2. Z dniem 31.12.2020 r. traci moc dotychczasowy „Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja w Łodzi” zatwierdzony Uchwałą nr 29/2017 Rady Nadzorczej z dnia 12.12.2017 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja
Małgorzata Stachowska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja
Wojciech Nowicki

RADCA PRAWNY
T.M. 1888
mqr Urszula uwin

Uchwała nr 8/2020
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi
z dnia 25 sierpnia 2020 r.

w sprawie: uchwalenia „Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja w Łodzi”

§ 1

1. Na podstawie § 37 ust. 1 pkt. 20 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała „*Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja w Łodzi*”.
2. Z dniem 31.12.2020 r. traci moc dotychczasowy Regulamin uchwalony w dniu 12.12.2017 r. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 29/2017.
Tekst jednolity Regulaminu stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała obowiązuje od dnia 1 stycznia 2021 roku

Załącznik: *Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja w Łodzi*

§ 3

W głosowaniu wzięło udział **8** członków Rady Nadzorczej

Uchwałę podjęto: za – 7 głosów , wstrzymujący się – 1 głos

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja

Małgorzata Stachowska
.....

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja

Wojciech Nowiński
.....

RADCA PRAWNY

mgr Urszula Jurwan