



**REGULAMIN
FUNDUSZU REMONTOWEGO
ŁOMIANKOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŁOMIANKACH**

Podstawa prawna:

- 1) ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. 2021 r. poz. 1208);
- 2) ustawa z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz.U.2021.1048);
- 3) Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899);
- 4) Ustawa z dnia 07.07.1994 roku Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351);
- 5) Ustawa z dnia 29.09.1994 roku o rachunkowości (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 217);
- 6) Statut Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomiankach.

§ 1

1. Łomiankowska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Łomiankach, zwana dalej „Spółdzielnią”, tworzy Fundusz remontowy, zwany w dalszej części Regulaminu „Funduszem”.
2. Celem Funduszu jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów remontów, w celu utrzymania zasobów Spółdzielni oraz infrastruktury towarzyszącej we właściwym stanie technicznym.

§ 2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **remonty** - wykonywanie w istniejących nieruchomościach mieszkaniowych lub mieniu Spółdzielni robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż były użyte w stanie pierwotnym. Za remonty uważa się także: wykonywanie dociepleń ścian zewnętrznych, dachów i stropów budynków, wykonywanie i remont placów zabaw, miejsc postojowych, elementów automatyki podpionowej w budynkach mieszkalnych, instalacji domofonowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, wentylacyjnej w częściach wspólnych itp.;
- 2) **nieruchomość** - nieruchomość, w skład której wchodzi grunt i budynek stanowiący własność lub współwłasność Spółdzielni;
- 3) **mienie Spółdzielni** - nieruchomości określone w art. 40 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w szczególności nieruchomości na wynajem przez Spółdzielnię w celu prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej, budowlanej, usługowej, społecznej, oświatowo - kulturalnej, 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 lub zespołów budynków z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego, oraz nieruchomości niezabudowane;



- 4) **część wspólna** - części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku poszczególnych uprawnionych do lokali w danej nieruchomości;
- 5) **mienie wspólne** - nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni i części nieruchomości mieszkaniowych przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach, a w szczególności: drogi, chodniki, parkingi, place zabaw, urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków;
- 6) **dysponent lokalu** – osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu.

§ 3

1. Fundusz tworzy się z:
 - 1) odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokościach wynikających z potrzeb remontowych określonych w corocznych planach gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Odpisy na fundusz dotyczą:
 - a) członków Spółdzielni;
 - b) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni;
 - c) użytkowników lokali nieposiadających prawa do lokali;
 - d) najemców lokali;
 - 2) dotacji, subwencji, dofinansowania i darowizn na cele remontowe;
 - 3) nadwyżki bilansowej Spółdzielni, w sposób określony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
 - 4) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w nieruchomościach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki tego funduszu, z uwzględnieniem regresów wypłacanych przez Spółdzielnię;
 - 5) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych od wykonawców robót budowlanych;
 - 6) ze środków instytucji samorządowych, Unii Europejskiej itp.;
 - 7) innych źródeł na podstawie decyzji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.
2. Jednostką naliczeniową odpisów i wpłat na Fundusz remontowy jest 1m² powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

§ 4

1. Środki Funduszu przeznacza się odpowiednio na finansowanie kosztów:
 - 1) remontów budynków;
 - 2) remontów mienia Spółdzielni zabudowanego urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia związanymi z funkcjonowaniem budynków;
 - 3) remontów infrastruktury osiedlowej oraz małej architektury (drogi, parkingi, chodniki place zabaw, śmietniki itp.) będące częścią danej nieruchomości,
 - 4) remontów mieszkań zwolnionych, przeznaczonych do wynajmu, w związku z niewyłonieniem nabywcy prawa odrębnej własności w trybie przetargu, a stanowiących mienie Spółdzielni;
 - 5) usunięcia awarii lub szkód zaistniałych w wyniku zdarzeń losowych w zasobach mieszkaniowych;



- 6) modernizacji, wymiany, naprawy lub zakupu nowych środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych i służących danej nieruchomości.
 - 7) zakupu materiałów oraz poniesione koszty robocizny pracowników własnych Spółdzielni poniesionych na prace remontowe zasobów Spółdzielni;
 - 8) usuwania wad technologicznych poprzez wykonywanie prac dociepleniowych i zabezpieczających elewacje budynków w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni;
 - 9) spłat kredytów bankowych, pożyczek zaciągniętych na remonty zasobów oraz spłatę odsetek i pokrycie innych kosztów związanych z otrzymanym kredytem, pożyczką;
 - 10) nabywania usług obejmujących m. in.: wykonywanie bieżących napraw typu pogotowie techniczne, projektów, ekspertyz, opinii, a także innych wydatków związanych z remontami;
 - 11) modernizacji instalacji domofonowych;
 - 12) legalizacji, zakupu i wymiany wodomierzy ciepłej i zimnej wody, za wyjątkiem wodomierzy wody przeznaczonej do polewania ogródków, oraz ciepłomierzy w zasobach Spółdzielni.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1, dotyczące mienia wspólnego, pokrywane są w sposób proporcjonalny z Funduszu.
 3. Środków Funduszu nie przeznaczają się na:
 - 1) prace związane z bieżącą konserwacją;
 - 2) przeglądy okresowe stanu technicznego;
 - 3) remonty i naprawy obciążające użytkowników lokali zgodnie z rozdziałem obowiązków określonym w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.

§ 5

1. Wysokość odpisów na Fundusz uchwała Rada Nadzorcza uwzględniając potrzeby remontowe zasobów, określone w planie remontów na dany rok kalendarzowy (rok obrotowy).
2. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji, rodzaju zabudowy itp.
3. Plan remontów określający zakres rzeczowy prac remontowych i źródła finansowania na każdy rok kalendarzowy opracowuje Zarząd Spółdzielni, a zatwierdza Rada Nadzorcza.
4. Plan remontów powinien uwzględniać potrzeby remontowe poszczególnych nieruchomości, określone na podstawie kontroli oraz przeglądów stanu technicznego budynków i urządzeń, przeprowadzonych wedle wymagań Prawa budowlanego i rozporządzeń wykonawczych.

§ 6

1. Dysponentem środków Funduszu jest Zarząd. Zadanie to realizuje Zarząd na podstawie planu remontów, uchwalanego przez Radę Nadzorczą na dany rok.
2. Środki Funduszu gromadzone są na rachunku bankowym i winny być wydatkowane w sposób zapewniający:
 - 1) utrzymywanie i użytkowanie budynków i obiektów w sposób niepowodujący pogorszenia stanu technicznego i właściwości technicznych;



- 2) przestrzeganie procedur zamówień publicznych - tam, gdzie tego wymaga ustawa;
- 3) przestrzeganie procedur przetargowych określonych odrębnym regulaminem;
- 4) utrzymanie płynności finansowej.

§ 7

1. Spółdzielnia prowadzi księgową ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków Funduszu zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Ewidencja księgową Funduszu prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkową zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.
3. Rozliczenie Funduszu za dany rok sporządzone jest odrębnie dla każdej nieruchomości i obejmuje różnicę pomiędzy wpływami i wydatkami z uwzględnieniem finansowania wewnętrznego.
4. Rozliczenie finansowania wewnętrznego (tzw. pożyczki wewnętrznej) następuje pozabilansowo. W przypadku konieczności wykonania pilnych prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych zaewidencjonowanych na ten cel w danej nieruchomości dopuszcza się przesunięcie wolnych środków z innych nieruchomości.
5. Stan niewykorzystanego w roku kalendarzowym Funduszu lub jego wykorzystanie powyżej posiadanych środków finansowych przechodzi do rozliczenia jako bilans otwarcia w roku następnym i ujmowany jest w planie funduszu na następny rok z podziałem środków na poszczególne nieruchomości.
6. Ujemny stan Funduszu w zakresie dotyczącym nieruchomości musi być pokryty w okresie nie dłuższym niż do 5 lat, poprzez zwiększenie odpisów na ten Fundusz remontowy.

§ 8

W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanej awarią, Zarządowi przysługuje prawo wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną treścią z Planu remontowego, z pominięciem procedur regulaminu wydatkowania środków obowiązującego w Spółdzielni. W powyższym przypadku Zarząd zobowiązany jest powiadomić o tym fakcie Radę Nadzorczą na najbliższym jej posiedzeniu, wnosząc jednocześnie o korektę Planu remontów.

§ 9

1. W przypadku wyodrębnienia nieruchomości ze Spółdzielni w wyniku podziału lub utworzenia (powstania) Wspólnoty Mieszkaniowej, zadłużenie z tytułu zaciągniętego kredytu, pożyczki wraz z odsetkami na remont tej nieruchomości lub z tytułu przejściowego sfinansowania kosztów remontu z innej nieruchomości podlega zwrotowi (proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej) na rzecz Spółdzielni przez nowo-utworzoną Spółdzielnię, właścicieli lokali, bądź wspólnotę.
2. Jeżeli w określonej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali lub została podjęta uchwała, o której mowa w art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia po dokonaniu rozliczenia finansowego Funduszu według ewidencji wpływów i wydatków Funduszu w części dotyczącej tej nieruchomości, jest



uprawniona do żądania od poszczególnych właścicieli (proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej), bądź od Wspólnoty, zwrotu powstałego niedoboru (w tym środków, które zasiliły Fundusz zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 6 i 7 Regulaminu.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 i 2, Spółdzielnia rozlicza zaewidencjonowane wpływy i wydatki oraz wpłaty na Fundusz remontowy, w terminie 14 od dnia zatwierdzenie sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały w/w okoliczności.

§ 10

Uchyła się Regulamin funduszu remontowego uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą Nr 6/2008 z dnia 18.06.2008 r.

§ 11

Regulaminu został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą Nr 10/2022 z dnia 10.05.2022 r. i wszedł w życie z dniem podjęcia.