

Regulamin tworzenia i wykorzystywania Funduszu Remontowego
w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „JEDNOŚĆ”
w Bydgoszczy

- tekst jednolity -

§ 1.

1. Na podstawie art. 6 ust 3 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwanej dalej „ustawą” oraz na podstawie §102 ust.2a) Statutu RSM „Jedność”, Spółdzielnia tworzy fundusz w ciężar kosztów, na remonty zasobów mieszkaniowych i zasobów o innym przeznaczeniu stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię, zwany dalej „funduszem remontowym”.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy Spółdzielni dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, poprzez uiszczanie „opłaty eksploatacyjnej — fundusz remontowy” ustalonej zgodnie z uchwałą Zarządu.
3. Fundusz remontowy Spółdzielni przeznaczony jest na pokrycie wydatków na prace remontowe, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należytym stanie estetycznym.
4. Ewidencja funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zapisami Ustawy o rachunkowości i Zasadami polityki rachunkowości zatwierdzonymi przez Zarząd Spółdzielni

§ 2.

Ileokroć w regulaminie jest mowa o:

1. zasobie mieszkaniowym — należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, lokale, części wspólne nieruchomości mieszkalnych, budowle i urządzenia infrastruktury określone w piśmie Ministerstwa Finansów z grudnia 2006 roku, jako zasób mieszkaniowy oraz w innych uzupełniających aktach prawnych;
2. zasobie o innym przeznaczeniu — należy rozumieć budynki niemieszkalne, części wspólne nieruchomości niemieszkalnych, budowle i urządzenia infrastruktury o innym przeznaczeniu niż mieszkalne;
3. remoncie — należy przez to rozumieć prace remontowe — budowane określone, jako remont w ustawie Prawo budowlane;
4. nieruchomości podstawowej — należy przez to rozumieć nieruchomość obejmującą budynek lub więcej budynków wraz z gruntem przynależnym, w której może być ustanowione prawo odrębnej własności lokali zgodnie z ustawą

- oraz nieruchomość obejmującą budynek lub budynki wraz z gruntem przynależnym, w której Spółdzielnia prowadzi działalność statutową;
5. mieniu ogólnym Spółdzielni — należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe posiadające spółdzielcze prawo do lokalu lub lokal 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 wraz z gruntem przynależnym, a także nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, oświatowo-kulturalnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi.

§ 3.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym i zasobami o innym przeznaczeniu, tj.:
 - a) w ciężar kosztów utrzymania i eksploatacji poszczególnych nieruchomości podstawowych;
 - b) w ciężar kosztów utrzymania i eksploatacji mienia wspólnego i ogólnego Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty całego zasobu stanowiącego własność Spółdzielni i zarządzanego w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na spłatę odsetek i prowizji od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych.
4. 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 Spółdzielni i Ustawy o ochronie praw lokatora, a także napraw i remontów wewnątrz lokali użytkowanych na podstawie umowy najmu lokalu lub bez tytułu prawnego. Koszty tych remontów obciążają odpowiednio koszty tych lokali lub nieruchomości Spółdzielni.
5. Funduszu remontowego Spółdzielni nie obciąża się wydatkami na prace remontowe, których koszt pokryty jest z:
 - a) odszkodowań wypłacanych przez towarzystwa ubezpieczeniowe,
 - b) kar i innych obciążeń wykonawców robót remontowych wynikających z zawartych umów,
 - c) premii modernizacyjnych i remontowych,
 - d) innych źródeł finansowych i dotacji.
6. Do kosztów kwalifikowanych funduszu remontowego zalicza się również:
 - a) koszty obsługi inspektorów zewnętrznych (na podstawie umowy zlecenia lub faktury), rozliczane na nieruchomości, której dotyczy dany remont oraz będące przedmiotem zamówienia,

- b) koszty opracowania dokumentacji projektowej związanej z remontem, wykonywanej przez podmiot zewnętrzny (na podstawie umowy lub faktury), rozliczane na nieruchomości, której dotyczy dany remont.

§ 4.

1. Fundusz remontowy Spółdzielni obciążający koszty nieruchomości podstawowych i innych nieruchomości ewidencyjnych tworzony jest z:
 - a) odpisów od m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych i o innym przeznaczeniu, w wysokości ustalonej w zatwierdzonym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni;
 - b) odpisów od ilości lokali w budynku mieszkalnym wyposażonym w dźwigi w wysokości ustalonej w zatwierdzonym planie finansowo-gospodarczym;
 - c) dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku i wyrażenia zgody przez co najmniej 75% użytkowników lokali w nieruchomości podstawowej na wykonanie określonego w zgodzie zakresu remontu;
 - d) środków pochodzących z podziału nadwyżki bilansowej netto na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - e) innych źródeł.
2. 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 lm² powierzchni użytkowej budynku lub budynków.
3. Zatwierdzone przez Zarząd stawki odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni w koszty nieruchomości podstawowych, stanowią jednocześnie oddzielną, obowiązującą w tej samej wysokości „opłatę eksploatacyjną — fundusz remontowy nieruchomości”, z wyjątkiem przypadku podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie Członków w zakresie podziału nadwyżki bilansowej netto i przeznaczenie jej na pokrycie kosztu utrzymania i eksploatacji nieruchomości zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy.
4. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach podstawowych przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków funduszu remontowego wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 6, dopuszcza się okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości podstawowej w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej zapewniającą szybsze wyrównanie salda funduszu remontowego w tej nieruchomości.

§ 5.

1. Fundusz remontowy Spółdzielni obciążający koszty mienia ogólnego Spółdzielni tworzony jest z odpisów od m² powierzchni gruntu stanowiącego mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe, posiadające spółdzielcze prawa do lokalu, lokal w określonych budynkach, w szczególności nieruchomości zabudowane budowlami (drogi,

- place, parkingi, zatoki postojowe itp.) w wysokości ustalonej w zatwierdzonym planie finansowo-gospodarczym spółdzielni.
2. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości stanowiących mienie ogólne w zależności od ich stanu technicznego, okresu eksploatacji, rodzaju zabudowy, wyposażenia, a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów.
 3. Stawki odpisów na fundusz remontowy w koszty mienia ogólnego Spółdzielni stanowią koszt kalkulacyjny opłaty eksploatacyjnej podstawowej i nie ustala się oddzielnej opłaty eksploatacyjnej na mienie ogólne spółdzielni.
 4. Koszty remontów mienia ogólnego Spółdzielni w zakresie dotyczącym budynków i budowli służących celom administracyjnym i zarządownym mogą być pokrywane ze środków pochodzących z podziału nadwyżki bilansowej, zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 6.

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego Spółdzielni zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy, poza ewidencją księgową funduszu remontowego. Ewidencja ta prowadzona jest tylko dla nieruchomości ewidencyjnych podstawowych.
2. Pod pojęciem wpływów, o których mówi art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy, dla nieruchomości określonych w ust. 1 rozumie się wartość naliczonego w ciężar kosztów danej nieruchomości odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni oraz wpłaty, o których mowa w § 4 ust. 1 c.
3. Ewidencja wydatków określona w art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy dla nieruchomości określonych w ust. 1 dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych dotyczących tych nieruchomości.

§ 7.

1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości podstawowych i mienia Spółdzielni, sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych określone są w uchwale Zarządu Spółdzielni.
2. Plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy prac remontowych zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
3. W planie remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w funduszu remontowym określonym w 3 ust. I niniejszego regulaminu z uwzględnieniem środków wynikających z ewidencji prowadzonej w oparciu o art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
 - a) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków
 - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska
 - d) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków
 - e) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.

4. Na wniosek Zarządu zaopiniowany przez Radę Nadzorczą Walne Zgromadzenie zatwierdza wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o znacznym koszcie ich wykonania.

§ 8.

1. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności prac remontowych spowodowanych awarią, a w szczególności tych, o których mowa w §7 ust. 3 lit. a i b niniejszego regulaminu, 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 poza ustaloną kolejnością, 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 (certyfikaty),
 - stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe lokali.
4. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje Zastępca Prezesa Spółdzielni.

§ 9.

Wykaz prac remontowych obciążających fundusz remontowy Spółdzielni w rozumieniu niniejszego regulaminu, stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu. Koszty remontów, o których mowa w §3 ust. 5 regulaminu obciążają pozostałe koszty operacyjne Spółdzielni, zgodnie z zatwierdzonymi w Spółdzielni Zasadami Polityki rachunkowości.

§ 10.

Regulamin uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu r. wchodzi
w życie z dniem podjęcia (uchwała nr.....)

TEKST JEDNOLITY USTALONY UCHWAŁĄ RADY NADZORCZEJ NR 21/2025 z 16.09.2025 r.

Podstawa prawna:

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późn. zmianami
2. Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. z późn. zmianami
3. Statut Spółdzielni.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Kamil Landowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Jan Maćkowiak

Załącznik nr 1 do regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego

1. Środki funduszu przeznaczone są na naprawy i remonty nieruchomości podstawowych w zakresie:
 - pokryć dachów z opierzeniem,
 - instalacji odgromowych,
 - Instalacji wentylacyjnych wraz z remontami i przebudową kominów.
 - instalacji odprowadzającej wodę deszczową z powierzchni dachów i loggii, .. stropodachów — docieplanie,
 - elewacji zewnętrznej budynków związanych z poprawieniem estetyki oraz spełnieniem warunków technicznych w zakresie naprawy tynków z malowaniem lub dociepleniem ścian,
 - remontu i naprawy balkonów wraz z blacharką,
 - naprawy lub wymiany drzwi wejściowych do klatek schodowych oraz pozostałych pomieszczeń należących do pomieszczeń wspólnych nieruchomości,
 - malowania i remontu klatek schodowych,
 - naprawy lub wymiany stolarki okiennej w pomieszczeniach wspólnych nieruchomości i piwnicach,
 - instalacji zimnej i ciepłej wody użytkowej (piony do połączenia gwintowanego przed zaworem odcinającym dopływ wody do lokalu, bez zaworu, armatury),
 - instalacji gazowej (poziomy w piwnicy oraz pionowy do zaworu odcinającego przed urządzeniem gazowym , bez instalacji za zaworem i urządzeń odbiorczych),
 - instalacji kanalizacyjnej (poziomy w piwnicy, pionowy wraz z wywiewkami dachowymi do trójnika będącego miejscem odbioru ścieków z lokalu bez przyłączy indywidualnych urządzeń sanitarnych w lokalu).
 - instalacji elektrycznej doprowadzającej prąd do mieszkań (do zabezpieczenia przelicznikowego włącznie)
 - instalacji elektrycznej przeciwbłędzeniowej,
 - sieci domofonowych (za wyjątkiem instalacji i osprzętu w mieszkaniach), systemów monitorowania, systemów antywłamaniowych, które nie wynikają z bieżącej eksploatacji, wraz z ich wymianą lub modernizacją,
 - instalacji dzwonka — bez gongu,
 - naprawy, remontu i modernizacji instalacji centralnego ogrzewania w zakresie instalacji wspólnej do pierwszych połączeń gwintowanych na gałkach grzejnikowych bez armatury, grzejników, zaworów i głowic termostatycznych,
 - naprawy i remontu jezdní, chodników, zapadających się opasek w obrębie nieruchomości,
 - przyłączy kanalizacji deszczowej i sanitarnej od budynku do właściwych punktów odbioru ścieków (zgodnie z umową MWiK w Bydgoszczy) i punktów włączeń kanalizacji deszczowej do kolektorów leżących w gestii ZDMiKP w Bydgoszczy
 - projektowanie i wykonywanie nowych przyłączy kanalizacji deszczowej,
 - przyłącza gazowego, elektrycznego, wodociągowego w zakresie podziału własności z właściwym dostawcą mediów,

- naprawy, remontu lub zagospodarowania miejsc zbiórki odpadów stałych dla danej nieruchomości,
- remontu i naprawy dźwigów osobowych w budynkach wysokich, które nie wynikają z bieżącej eksploatacji dźwigów oraz bez kosztów UDT,
- wymiany podzielników kosztów centralnego ogrzewania i ciepłomierzy w lokalach,
- wymiany lub legalizacji wodomierzy wody zimnej i ciepłej w lokalach,
- innych zadań remontowych, które zostaną podjęte w drodze uchwały Rady Nadzorczej.

2. Środki funduszu przeznaczane są na naprawy i remonty mienia ogólnego Spółdzielni w zakresie jak wyżej, a dotyczących:

- mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe posiadające spółdzielcze prawo do lokalu lub lokal w określonych budynkach, w szczególności nieruchomości zabudowane budowlami (drogi, place, parkingi, zatoki postojowe itp.);
- budynków i budowli służących celom administracyjnym i zarządownym, zgodnie z zapisem niniejszego regulaminu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Kamil Landowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Jan Maćkowiak