

Tekst jednolity:

Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalonego uchwałą Rady Nadzorczej BSM nr 152/2013 z dnia 28.11.2013 roku zawierający zmiany uchwalone: w dniu 12.05.2016 roku uchwałą Rady Nadzorczej BSM nr 33 /2016 oraz zmianę uchwaloną w dniu 25.10.2018 roku uchwałą Rady Nadzorczej BSM nr 24/2018 oraz zmianę uchwaloną w dniu 27.03.2025 roku uchwałą Rady Nadzorczej BSM nr 8/2025.

Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 50 ust 1 pkt 13 i 19 oraz 153 ust 7 statutu uchwala Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego następującej treści.

§ 1

1. Stosownie do przepisu art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie § 153 statutu spółdzielni, spółdzielnia tworzy fundusz remontowy.
2. W ramach funduszu remontowego wyodrębnia się:
 - fundusz remontowy nieruchomości,
 - fundusz remontowy wspólny.
3. Spółdzielnia prowadzi dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego nieruchomości.
4. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego wspólnego.
5. O wysokości środków funduszu określonego w ust. 2 w danym roku rozstrzyga Plan Gospodarczy uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 2

Ilekroć 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.
2. nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomość obejmującą budynek lub budynki mieszkalne z garażami wbudowanymi wraz z gruntem przynależnym, w której może być ustanowione prawo odrębnej własności lokali zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. mieniu wspólnym – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni nie przynależne do nieruchomości.
4. remoncie – należy przez to rozumieć prace remontowo – budowlane.

5. wpływach – rozumie się wartość naliczonego w ciężar kosztów danej nieruchomości odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości i odpisu na fundusz wspólny oraz inne źródła określone w § 3 ust.1.
6. wydatkach – dotyczy to faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych nieruchomości oraz mienia wspólnego.
7. Zrównoważone saldo funduszu remontowego nieruchomości – stan funduszu remontowego w danej nieruchomości, którego graniczna dopuszczalna wartość niedoboru wyznaczona jest kwotą rocznego odpisu na ten fundusz w nieruchomości.

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z:
 - odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości i fundusz remontowy wspólny,
 - nadwyżki bilansowej,
 - innych źródeł.
2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w należytym stanie estetycznym zasobu oraz na spłatę odsetek i prowizji od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych.
2. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.
3. Ze środków funduszu remontowego nie finansuje się remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych. Nakłady na remonty przedmiotowych środków obciążają koszty danej działalności.
4. Funduszu remontowego nie obciąża się kosztami prac remontowych pokrytych z:
 - odszkodowań wypłacanych przez towarzystwa ubezpieczeniowe,
 - premii modernizacyjnych i remontowych,
 - dotacji i z innych źródeł do wysokości pozyskanych środków.
6. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 4

1. Ustala się stan początkowy funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości na dzień 1 stycznia 2014 roku wynikający z prowadzonej od roku 2000 ewidencji, o której mowa w § 1 ust.3.
2. Stan początkowy funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości nie uwzględnia wpływów i wydatków poniesionych na termorenowację oraz remonty dźwigów, które to zadania są realizowane wspólnie dla nieruchomości zgodnie z odrębnymi postanowieniami.
3. Ustala się 5-cio letni okres przejściowy tj. do 31.12.2018 r. na zrównoważenie sald rozliczeń funduszu remontowego w nieruchomościach Spółdzielni. W szczególnie uzasadnionych przypadkach okres ten może zostać przedłużony, co znajdzie swoje odzwierciedlenie w uchwalanych corocznych planach gospodarczych.
4. W uzasadnionych przypadkach, w nieruchomościach może nastąpić planowanie i wykonanie zadania remontowego nawet przy braku pokrycia w stanie funduszu remontowego tej nieruchomości, pod następującymi warunkami:



- wartość zapisana w umowie z Wykonawcą zadania remontowego nie przekracza rocznego odpisu na fundusz remontowy nieruchomości, w dotychczasowym wymiarze lub po korekcie zwiększającej ten odpis,

- niedobór na funduszu remontowym nieruchomości na koniec danego roku gospodarczego nie przekroczy stanu zdefiniowanego, jako zrównoważone saldo funduszu.

5. W indywidualnych przypadkach Spółdzielnia jako zarządca, niezależnie od wielkości udziałów współwłaścicielskich w nieruchomości, ma obowiązek wykonania robót remontowych, bez względu na stan funduszu remontowego w nieruchomości.

Dotyczy to sytuacji m.in.:

- przy usuwaniu awarii,
- robót zapewniających bezpieczeństwo techniczne,
- prac zapewniających sprawność techniczną wyposażenia technicznego,

W powyższych przypadkach nieruchomość jest zobowiązana do uzyskania stanu zrównoważonego salda funduszu remontowego w okresie do trzech lat gospodarczych.

Dłuższy okres na przywrócenie tego stanu w nieruchomości wymaga indywidualnej uchwały Rady Nadzorczej.

§ 5

1. Odpisy na fundusz remontowy obciążające koszty nieruchomości naliczane są od m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w odniesieniu do remontów budynków.
2. Fundusz remontowy tworzony jest z odpisów w wysokości ustalonej w uchwalanym rocznym Planie Gospodarczym Spółdzielni. Zatwierdzona przez Radę Nadzorczą wysokość odpisów na fundusz remontowy nieruchomości i fundusz remontowy wspólny obciążająca koszty nieruchomości, stanowi podstawę do ukształtowania stawki opłaty eksploatacyjnej w pozycji - fundusz remontowy.
3. Fundusz remontowy obciążający koszty nieruchomości przeznaczony jest na pokrycie wydatków określonych w § 3 ust 2 regulaminu w części dotyczącej budynków mieszkalnych oraz infrastruktury zaliczonej do nieruchomości z zastrzeżeniem ust.4.
4. Obciążenia funduszu remontowego nieruchomości mogą również dotyczyć pokrycia wydatków na remont i wyposażenie infrastruktury (w tym placów zabaw) zlokalizowanej poza terenem danej nieruchomości, jeśli mieszkańcy nieruchomości korzystają z tej infrastruktury.
5. Decyzje o partycypacji danej nieruchomości w wydatkach, o których mowa w ust.4, podejmuje Zarząd.
6. Wysokość obciążeń funduszu remontowego danej nieruchomości, o których mowa w ust.4 wynika z procentowego udziału tej nieruchomości w pokryciu kosztu całkowitego poniesionego przez wszystkie nieruchomości objęte rozliczeniem, wyliczonego według wielkości powierzchni użytkowej tych nieruchomości.
7. Wysokość stawki odpisów na fundusz remontowy powinna uwzględniać:
 - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów w poszczególnych nieruchomościach oraz mienia wspólnego, w okresie dla którego ustalone będą stawki odpisów,
 - 2) stan funduszu remontowego na początku roku,
 - 3) dopłatę z nadwyżki bilansowej zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 6

Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy 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 w pozycji – fundusz remontowy ustalonej zgodnie z uchwałami odpowiednich organów statutowych Spółdzielni.

§ 7

1. Fundusze remontowe celowe, o których mowa w § 3 ust. 6 niniejszego regulaminu tworzone są w celu zrealizowania określonych zadań remontowych w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz celowy z:
 - a) odpisów w ciężar kosztów naliczanych od :
 - m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w odniesieniu do remontów budynków,
 - ilości osób zamieszkałych w budynkach mieszkalnych,
 - ilości osób zamieszkałych w budynkach mieszkalnych wyposażonych w dźwigi w odniesieniu do remontu dźwigów,
 - ilości zamontowanych w lokalach mieszkalnych wodomierzy,
 - b) dofinansowania z nadwyżki bilansowej netto zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - c) innych źródeł.
3. Fundusze remontowe celowe mogą być tworzone na zadania realizowane w okresie do jednego roku, jak też na zadania realizowane w dłuższym okresie czasu.
4. Fundusze celowe rozliczane są po rzeczowym zakończeniu ich realizacji.
5. Sposób rozliczenia funduszu celowego przedstawia się następująco:
 - należy określić łączny wydatek Spółdzielni poprzez zsumowanie wszystkich wydatków zaewidencjonowanych we wszystkich nieruchomościach, uczestniczących w realizacji programu celowego,
 - należy podsumować łączne wpływy poprzez zsumowanie :
 1. całości zaewidencjonowanych wpływów – w wysokości odpisów, we wszystkich nieruchomościach uczestniczących w programie,
 2. wszystkich dodatkowych przychodów finansowych przeznaczonych na celowy fundusz remontowy,
 3. część nadwyżek bilansowych przeznaczonych na celowy fundusz remontowy zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - należy określić wynik zestawienia łącznych wpływów z łącznymi wydatkami – na koniec każdego roku.

§ 8

1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości i mienia wspólnego ujmowanych w planie rzeczowym remontów sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu :
 - eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - spełnienie wymagań ochrony środowiska,

- zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków,
 - zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu,
 - usunięcie skutków klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.
2. Plan remontów określający zakres rzeczowy zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Zarządu zgodnie z uchwalonym Planem Gospodarczym.

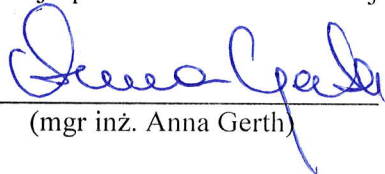
§ 9

1. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, a w szczególności tych, o których mowa w § 8 ust. 1 niniejszego Regulaminu, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów z pominięciem drogi przetargowej.
2. 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.
3. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.

§ 10

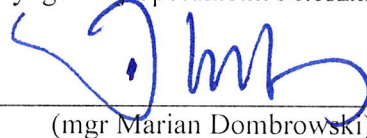
1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.01.2014r.
2. Traci moc Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego z dnia 25.10.2012r. z późniejszymi zmianami.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



(mgr inż. Anna Gerth)

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



(mgr Marian Dombrowski)

RADCA PRAWNY



Przemysław Szukała

