Fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych

Od czego zależy i na jakiej podstawie naliczany jest fundusz remontowy? Kto może narzucić wysokość składki remontowej? Jak doprowadzić do pełnej prywatyzacji budynków? Jak pozyskać grant OZE? Jakie jednostki mogłoby obejmować dofinansowanie do montażu fotowoltaiki dla wspólnot mieszkaniowych?

Wideoszkolenie skierowane do osób zajmujących reprezentowaniem gminy/miasta we wspólnotach mieszkaniowych, a także do osób lub jednostek zajmujących się funduszem remontowym oraz nieruchomościami w imieniu gminy/miasta.

Czy jest taka możliwość, żeby wspolnota złożyła wniosek o dofinansowania do termomodernizacji i z programu “Czyste powietrze"?

Uczestnicy poznają konkretne źródła pozyskiwania środków na fundusz remontowy oraz termomodernizację budynków. Prowadzący przedstawi szczegółowe zasady wnioskowania o dofinansowania oraz modele współpracy z instytucjami finansowymi, dedykowane przedstawicielom gmin i miast. Program obejmuje również procedury sprzedaży budynków z udziałem wspólnot mieszkaniowych.

W programie m.in.:

- Kto zarządza funduszem remontowym? Od czego zależy i na jakiej podstawie naliczany jest fundusz remontowy?
- Co w przypadku, jeśli wspólnota decyduje się na remont balkonów, a ktoś nie chce dołożyć się do remontu, bo nie ma balkonu? Nie brać od takiej osoby pieniędzy, wybudować balkon?
- Jak prawidłowo formułować zapytania ofertowe w zakresie remontów np. ocieplenie budynków?
- Jakie są warunki kredytowania dla wspólnot mieszkaniowych?
- Udział w spółdzielniach energetycznych. Jakie są korzyści takiego udziału?
- Co, jeżeli część właścicieli nie zgadza się na pokrycie kosztów termomodernizacji budynków? W jaki sposób ich przekonać?
- Jak przeprowadzić analizę sprzedaży nieruchomości dla wspólnot?
- Czy gmina może sprzedać pomieszczenie niebędące samodzielnym lokalem, jako pomieszczenie przynależne, gdy stanowi ono wyłączną własność gminy?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Plany remontów
- Wzory zapytań ofertowych

Szczegółowy program szkolenia:

I. FUNDUSZ REMONTOWY

- Kto zarządza funduszem remontowym? Od czego zależy i na jakiej podstawie naliczany jest fundusz remontowy?

- Co, jeśli część mieszkańców chce remontować piwnice, a część dach?
- Co robić, gdy wysokość czynszów nie pokrywa kosztów remontów i obsługi takich mieszkań, i stanowią obciążenie dla budżetu gminy?
- Kto zatwierdza plany remontowe?
- Jakich remontów gmina może odmówić, a jakich nie?
- Kto może narzucić wysokość składki remontowej? Co, jeśli kogoś nie stać?
- Co może być zrobione w ramach funduszu remontowego?
- Czy do funduszu remontowego można również wliczyć fundusz inwestycyjny?
- Czy przy wspólnocie wielobudynkowej możliwe jest utworzenie funduszu remontowego osobno dla każdego budynku?
- Jak prawidłowo formułować zapytania ofertowe w zakresie remontów np. ocieplenie budynków?
- Zalecenia z przeglądów budowlanych, jako prace wynikające z eksploatacji budynku, a nie duże remonty.
- Co w przypadku, jeśli wspólnota decyduje się na remont balkonów, a ktoś nie chce dołożyć się do remontu, bo nie ma balkonu? Nie brać od takiej osoby pieniędzy, wybudować balkon?
- Jak przeprowadzić procedurę budowy balkonów w budynkach, w których ich nie ma?
- Jak współpracować z konserwatorem zabytków w kwestii remontów, których celem jest poprawa bytu mieszkańców np. ocieplenie budynków, by zmniejszyć koszty ogrzewania?
- Co, jeśli właściciel nie chce płacić zaliczek na poczet części wspólnych? Co, jeśli dach przecieka, a właściciel nie chce płacić pieniędzy na remont dachu, ponieważ uważa, że jego to nie dotyczy?
- Co, jeżeli została podjęta uchwała w sprawie wymiany kanalizacji, a jeden z właścicieli nie chce wpuścić nikogo do lokalu?
- Co zrobić w przypadku kiedy: we wspólnocie gmina ma większościowy udział, instalacja elektryczna w częściach wspólnych kwalifikuje się do wymiany, gmina na fundusz remontowy powinna płacić co miesiąc, ale faktycznie płaci, gdy roboty zostaną zrealizowane na zlecenie wspólnoty , za zgodą gminy. Gmina twierdzi, że nie ma pieniędzy?
- Co można finansować z funduszu remontowego?
- Co w przypadku, gdy właściciel nie chce nikogo wpuścić do mieszkania w celu usunięcia awarii, która przeszkadza innym mieszkańcom?
- Podczas remontu dachu wykonawca odkrył szczelinę, którą przedostała się woda zalewając 4 mieszkania. Czy w takim przypadku? Szkoda powinna być pokryta z ubezpieczenia wspólnoty czy wykonawcy?
- Co zrobić, gdy właściciel od dłuższego czasu nie udostępnia strychu kominiarzom w celu wyczyszczenia komina?
- Co zrobić, jeżeli gmina nie ma środków finansowych na zmianę sposobu ogrzewania?
- Przypadek: Zmiana systemu ogrzewania. Posiadamy stare kamienice, które są ogrzewane jeszcze piecami kaflowymi. Jakie są, korzystne finansowo, propozycje źródeł pozyskania gazu, prądu dla takiej kamienicy?
- Przypadek: Remont - Posiadamy dwa mieszkania we wspólnocie oraz 6 najemców - jest problem z rozliczeniem kosztów za remont dachu. Niestety nie jesteśmy decyzyjni - W jaki sposób uporać się z taką sytuacją?
- Kwestia związana z cyfrową książką obiektu budynku. Prowadzenie książki oraz zakładanie budynku w centralnej ewidencji budynków.
- Jak się starać się o inne źródła dofinansowania w sprawie remontów budynków?
- Przypadek: Techniczne sprawy. W przypadku kominów nawiewnych, jeżeli nie ma kominów nawiewnych, kto powinien ponieść koszty, czy właściciel, czy wspólnota? A co w przypadku, kiedy

nie było komina nawiewnego, a teraz jest wymagane?

II. Jak zamówić audyt energetyczny nieruchomości?

III. KREDYTY

- Jak określić zdolność kredytową wspólnoty? Co ją obniża? A co podwyższa?
- Jak rozliczane są kredyty zaciągnięte przez wspólnotę?
- Jak powinno wyglądać rozliczenie gminy z kredytami długoterminowymi zaciąganymi przez wspólnotę, gdzie udział w częściach wspólnych ma gmina?
- Krok po kroku: w jaki sposób wspólnota może wziąć kredyt?
- Jakie są warunki kredytowania dla wspólnot mieszkaniowych?
- Czy wspólnota musi mieć zarządcę, jeśli chce wziąć kredyt?
- W jaki sposób zachęcać mieszkańców, aby spłacali należności, kredyty?
- Co w przypadku, gdy nie ma pieniędzy na remont? Zorganizować zbiórkę, zaciągnąć kredyt?

IV. TERMODERNIZACJA

- Co, jeżeli część właścicieli nie zgadza się na pokrycie kosztów termomodernizacji budynków? W jaki sposób ich przekonać?
- Przypadek: Jest mieszkanie komunalne i 5 osób wykupiło udziały, właściciele chcą przyłączenia do gazowni, dla gminy są to dodatkowe koszty, których gmina wolałaby uniknąć. Niemniej jednak gmina nie może się nie zgodzić. Jak rozwiązać taką sytuację z korzyścią obupólną?
- Czy jest taka możliwość, żeby wspólnota złożyła wniosek o dofinansowania/ dotacje do termomodernizacji?
- Czy jest możliwe uzyskanie dofinansowania do montażu fotowoltaiki dla wspólnot mieszkaniowych? Kto mógłby w tym uczestniczyć? Jakie jednostki mogłoby obejmować takie dofinansowanie?
- W jaki sposób przekonać właścicieli do tego, aby odłączyć budynek od dostawcy ciepła i energii, w celu pozyskiwania energii we własnym zakresie, co poskutkowałoby uzyskaniem dodatkowych oszczędności, z korzyścią dla właścicieli mieszkań?
- Przypadek: Zmiana systemu ogrzewania. Posiadamy stare kamienice, które są ogrzewane jeszcze piecami kaflowymi. Jakie są korzystne finansowo, propozycje źródeł pozyskania gazu, prądu dla takiej kamienicy?
- Zmiany dotyczące ogrzewania mieszkań - jak starać się o dofinansowanie o pomoc dla wspólnot mieszkaniowych?

V. Udział w spółdzielniach energetycznych. Jakie są korzyści takiego udziału?

VI. SPRZEDAŻ

- Kto i jak powinien przeprowadzić procedurę, kiedy mieszkaniec/wspólnota chce zakupić część udziałów gminy np. poddasze i zaadaptować do swoich potrzeb?
- Czy gmina może sprzedać pomieszczenie niebędące samodzielnym lokalem, jako pomieszczenie przynależne, gdy stanowi ono wyłączną własność gminy?
- Czy sprzedaż nieruchomości należących do gminy prowadzić z bonifikatą, czy nie?
- Kto powinien sporządzić operat szacunkowy w przypadku zamiaru zbycia części wspólnej (strych zaadaptowany na mieszkanie przez najemców)? Wspólnota czy najemca za zgodą wspólnoty w formie uchwały? Czy gmina powinna sporządzić operat dodatkowo? Czy gmina powinna ogłosić swój udział wykazem na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami?
- Jak doprowadzić do pełnej prywatyzacji budynków?

- W jaki sposób wyregulować nieścisłości w zakresie metrażu powierzchni przy sprzedaży lokali komunalnych?
- Jak przeprowadzić analizę sprzedaży nieruchomości dla wspólnot?
- Jak zachęcić wspólnoty do zakupu terenów przynależnych?

Prowadzący:

Prelegentka to doświadczony administrator nieruchomości, obecnie zatrudniona w Przedsiębiorstwie Komunalnym, gdzie z pełnym zaangażowaniem zarządza 24 wspólnotami mieszkaniowymi. W latach 2015–2023 zdobywała cenne doświadczenie w Zarządzie Lokali Miejskich, gdzie nie tylko obsługiwała mienie komunalne, ale również nadzorowała pracę zespołu 20 administratorów jako p.o. Kierownika Rejonu. Na obecnym stanowisku dba o kompleksowe funkcjonowanie budynków, odpowiadając zarówno za bieżące utrzymanie techniczne, jak i profesjonalną współpracę z zarządami oraz mieszkańcami.Tworzy projekty uchwał, statutów i regulaminów, czuwając nad tym, by każda decyzja Wspólnoty była osadzona w aktualnych ramach prawnych. Prowadzi Książkę Obiektu Budowlanego i rzetelnie pilnuje terminów przeglądów ustawowych.

Dzięki jej analitycznemu podejściu i proaktywności, zarządzane wspólnoty skutecznie zaciągnęły kredyty na kluczowe inwestycje, co zaowocowało licznymi remontami dachów, elewacji czy modernizacją instalacji i wodomierzy. Aktualnie z powodzeniem inicjuje zaawansowane projekty termomodernizacyjne, wspierając mieszkańców w transformacji energetycznej z wykorzystaniem nowoczesnych rozwiązań, takich jak pompy ciepła i fotowoltaika.

Terminy i szkolenia

Data: 22 grudnia 2026 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną