

# REGULAMIN

## FUNDUSZU REMONTOWEGO

### I. Postanowienia ogólne

#### § 1

Niniejszy Regulamin określa szczegółowe zasady tworzenia funduszu remontowego oraz finansowania remontów i modernizacji zasobów lokalowych, nieruchomości wspólnych oraz mienia w Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej.

#### § 2

Podstawa prawna:

- Ustawa Prawo Spółdzielcze z 16 września 1982r. (Dz. U. 2021, poz. 648, z póź. zm.),
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz.U. z 2023 roku poz. 438, tekst jednolity z późn.zm.),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej z dnia 04.10.2022r.,
- Kodeks cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 z późn.zm.).

#### § 3

Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

1. „**Spółdzielni**” - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową w Dąbrowie Tarnowskiej.
2. „**nieruchomości**” - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny oraz budynek mieszkalny którego częścią są kondygnacje z lokalami użytkowymi, lub budynek mieszkalny z pojedynczymi lokalami użytkowymi znajdującymi się w budynku.
3. „**właścicielu lokalu**” - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada odrębną własność lub nie będąc członkiem Spółdzielni posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. „**użytkownika lokalu**” - rozumie się przez to osoby fizyczne albo osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, będące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze prawo do lokali niewyodrębnionych oraz osoby które wraz z nimi faktycznie użytkują dane lokale, za użytkownika lokalu uważa się również osobę korzystającą z lokalu bez tytułu prawnego.
5. „**najemcy lokalu**” - rozumie się przez to osoby fizyczne albo osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, użytkujące lokale użytkowe stanowiące własność Spółdzielni na podstawie umowy najmu.
6. „**funduszu remontowym**” - rozumie się przez to fundusz przeznaczony na remonty nieruchomości oraz mienia Spółdzielni.
7. „**lokalu**” - rozumie się przez to lokal mieszkalny lub użytkowy znajdujący się w zasobach mieszkaniowych administrowanych przez Spółdzielnię.
8. „**nieruchomości wspólnej**” - należy przez to rozumieć grunt, części budynku i urządzenia, które służą wyłącznie użytkownikom i właścicielom lokali tego budynku,
9. „**mieniu Spółdzielni**” - należy przez to rozumieć będące własnością Spółdzielni:
  - nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale użytkowe położone w budynkach mieszkalnych służące do działalności pomocniczej (wynajem lokali użytkowych, działalności własne Spółdzielni takie jak: administracyjna, oświatowa, społeczna i kulturalna ),

- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej i użytkowej,
  - nieruchomości niezabudowane.
10. „**remontcie**” - należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego budynku a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż w stanie pierwotnym.
11. „**Regulaminie**” - rozumie się przez to niniejszy Regulamin.

## **I. Fundusz Remontowy – tworzenie, wydatkowanie i rozliczanie**

### **§ 4**

**Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów:**

1. nieruchomości,
2. mienia Spółdzielni (centralny fundusz remontowy).

### **§ 5**

**Fundusz remontowy nieruchomości może być tworzony z:**

1. naliczenia w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi z lokali, zgodnie z Regulaminem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
2. naliczenia wpłat użytkowników lokali Spółdzielni,
3. uzyskanych przez Spółdzielnię odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód w danej nieruchomości, jeżeli naprawa szkód finansowana jest z funduszu remontowego,
4. umorzenia kredytów lub pożyczek zaciągniętych na remonty danej nieruchomości,
5. kwot uzyskanych jako kary umowne od wykonawców robót remontowych z tytułu wad, usterek i nieterminowego wykonania robót remontowych w danej nieruchomości,
6. kwot wpłaconych jako odszkodowanie za dokonane zniszczenia w nieruchomości, przez osoby które dokonały tych zniszczeń,
7. innych tytułów, których rodzaj i wielkość określa każdorazowo Rada Nadzorcza Spółdzielni.

### **§ 6**

**Fundusz remontowy mienia Spółdzielni (centralny fundusz remontowy ) może być tworzony z:**

1. odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi z lokali, zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
2. wpłat z różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu a wartością zrewaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, przy przeniesieniu prawa na odrębną własność,
3. środków pochodzących z przekształceń z lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu,
5. kwot uzyskanych ze sprzedaży lokali w wysokości różnicy pomiędzy kwotą uzyskaną ze sprzedaży a wymaganym wkładem budowlanym dla sprzedanego lokalu,
6. wyniku dodatniego – nadwyżki bilansowej uzyskanej przez Spółdzielnię z prowadzenia

- działalności pozostałych, przeniesionej na centralny fundusz remontowy uchwałą WZ,
7. uzyskanych przez Spółdzielnię odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód powstałych w mieniu Spółdzielni, jeżeli naprawa szkód finansowana jest z funduszu remontowego,
  8. kwot uzyskanych jako kary umowne od wykonawców robót remontowych z tytułu wad, usterek, nieterminowego wykonania robót remontowych w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni,
  9. umorzenia kredytów zaciągniętych na remonty mienia Spółdzielni,
  10. kwot wpłaconych jako odszkodowanie za dokonane zniszczenia w nieruchomości, przez osoby które dokonały tych zniszczeń,
  11. dotacji, subwencji, dofinansowania lub darowizny,
  12. innych tytułów, których rodzaj i wielkość określa każdorazowo Rada Nadzorcza Spółdzielni.

### § 7

#### **Fundusz remontowy lokali użytkowych tworzony jest z:**

1. odpis z przychodu z najmu lokali użytkowych w stawce za mkw. pow. użytkowej lokalu w wysokości nie niższej od stawki w części mieszkalnej, ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej,
2. wysokość odpisu może być zmieniana w zależności od potrzeb remontowych decyzją Rady.

### § 8

#### **Fundusz remontowy nieruchomości obciąża się z tytułu:**

1. kosztów remontów wykonanych w danej nieruchomości,
2. kosztów okresowej wymiany urządzeń pomiarowych, tj. wodomierzy zimnej i ciepłej wody, ciepłomierzy,
3. spłat rat kapitałowych i odsetek od kredytów i pożyczek otrzymanych na cele realizacji zadań remontowych,
4. pokrycia kosztów związanych z usuwaniem szkód zaistniałych w nieruchomości, których usunięcie wymaga wykonania robót remontowych,
5. odpisów na wkład budowlany lub mieszkaniowy na rzecz posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w zmodernizowanej nieruchomości.

### § 9

#### **Fundusz remontowy mienia Spółdzielni obciąża się z tytułu:**

1. kosztów remontów lokali użytkowych w przypadku braku środków na funduszu remontowym lokali użytkowych,
2. kosztów remontów wykonanych w nieruchomościach w których znajdują się lokale lub pomieszczenia użytkowe stanowiąca mienie Spółdzielni w wysokości odpowiadającej udziałowi przedmiotowych lokali w nieruchomości wspólnej,
3. spłat rat kapitałowych i odsetek od kredytów i pożyczek otrzymanych na cele remontowe,
4. pokrycia kosztów związanych z usuwaniem szkód zaistniałych w nieruchomości, których usunięcie wymaga robót remontowych.

### § 10

#### **Fundusz remontowy lokali użytkowych obciąża się z tytułu:**

1. kosztów remontów lokali użytkowych,



2. kosztów remontów wykonanych w nieruchomościach w których znajdują się lokale użytkowe użytkowe stanowiąca mienie Spółdzielni w wysokości odpowiadającej udziałowi przedmiotowych lokali w nieruchomości wspólnej,
3. kosztów okresowej wymiany urządzeń pomiarowych,
4. kosztów remontów w kotłowni centralnego ogrzewania w wysokości odpowiadającej udziałowi przedmiotowych lokali w nieruchomości wspólnej.

## § 11

### **Zasady ustalania wysokości naliczeń na fundusz remontowy.**

1. Wysokość naliczeń na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. Wysokość naliczeń na fundusz remontowy może być zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości, ze względu na różną wysokość ponoszonych nakładów remontowych.
3. Naliczenia na fundusz remontowy ustala się jako stawkę w zł/m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych.
4. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi okolicznościami, w trakcie obowiązywania zatwierdzonego wcześniej planu remontów, Rada Nadzorcza może dokonać zmiany wysokości naliczeń na fundusz remontowy.

## § 12

Opłaty za fundusz remontowy stanowią odrębną pozycję miesięcznych opłat za użytkowanie lokali.

## § 13

Nadwyżkę lub niedobór funduszu remontowego nieruchomości przenosi się do rozliczenia na rok następny.

## § 14

### **Zasady podziału funduszu remontowego i wykonywania remontów.**

1. Remonty wykonywane są na podstawie rocznych planów remontów sporządzonych w formie rzeczowo – finansowej uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Środki funduszu remontowego mogą być przeznaczone na finansowanie remontów kompleksowych, wieloletnich na podstawie planów uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Plany remontów sporządza się z podziałem na poszczególne nieruchomości.
4. Odrębny plan sporządzany jest na remont obiektów (nieruchomości, urządzeń, budowli, terenów ) stanowiących mienie Spółdzielni.
5. Podstawą do opracowania planu remontów powinien być okresowy przegląd stanu technicznego nieruchomości, zalecenia z protokołów przeglądów budowlanych, kominiarskich i elektrycznych oraz dane o awariach i uszkodzeniach, które wystąpiły w okresach poprzednich, a których usunięcie ciąży na Spółdzielni.
6. Plan remontów może być zmieniony w trakcie okresu jego obowiązywania, zmiana wymaga uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.

## § 15

### **Zakres robót objętych funduszem remontowym.**

1. Ze środków na finansowanie remontów nieruchomości finansuje się remonty części wspólnych tych nieruchomości to jest części które nie służą do wyłącznego korzystania przez właścicieli i użytkowników lokali do których zalicza w szczególności:

fundamenty, ściany, dachy, stropy, strychy, kominy, korytarze, klatki schodowe, pralnie i suszarnie, wózkownie (z wyłączeniem użytkowanych indywidualnie przez lokatorów), elewacje wraz z balkonami i loggami, instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody użytkowej, antenową, domofonową (bez urządzeń odbiorczych), okresową wymianę urządzeń pomiarowych, kotłownie blokowe centralnego ogrzewania.

2. Ze środków na finansowanie remontów mienia Spółdzielni finansowane są remonty lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni oraz remonty elementów infrastruktury osiedlowej.
3. Środki funduszu remontowego mienia Spółdzielni w uzasadnionych przypadkach mogą być przeznaczone na konieczne remonty nieruchomości (roboty nie ujęte w planie remontów) wynikające z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Urzędu Dozoru Technicznego. W takim przypadku o przeznaczeniu środków decyduje Zarząd Spółdzielni.

## § 16

### **Dofinansowanie robót remontowych nieruchomości z centralnego funduszu remontowego:**

1. W przypadku wolnych środków remontowych centralnego funduszu remontowego możliwe jest przeznaczenie tych środków na dofinansowanie remontów w poszczególnych nieruchomościach, które zostaną zwrócone w sposób i w terminie ustalonym w uchwale Rady Nadzorczej.
2. O przeznaczeniu środków centralnego funduszu remontowego decyduje Rada Nadzorcza Spółdzielni w formie uchwały, która powinna zawierać:
  - wysokość kwoty dofinansowania,
  - okres zwrotu dofinansowania, nie dłuższy niż 36 miesięcy od dnia przekazania środków.
3. W przypadku udzielenia dofinansowania z centralnego funduszu remontowego Zarząd Spółdzielni zawiadamia wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości dla której udzielone jest dofinansowanie o:
  - wysokości pożyczki,
  - celu przeznaczenia środków,
  - terminie i sposobie zwrotu dofinansowania.

## § 17

### **Zasady rozliczania remontów danej nieruchomości.**

1. Koszty remontu przeprowadzonego dla danej nieruchomości wspólnej przypadają do pokrycia przez użytkowników.
2. Jeżeli w nieruchomości znajdują się lokale lub pomieszczenia stanowiące mienie Spółdzielni, to obciąża się je kosztami remontu w wysokości odpowiadającej ich udziałowi w nieruchomości wspólnej. Koszty przypadające na w/w lokale i pomieszczenia obciążają fundusz remontowy mienia Spółdzielni.
3. Rozliczenie środków przeznaczonych na finansowanie remontów wieloletnich o których mowa w § 14 pkt 2 następuje po zakończeniu danego cyklu remontowego.
4. Obciążenia wynikłe z rozliczenia remontów wieloletnich obciążają nieruchomości objęte tymi remontami.
5. Rozliczenie obciążeń o których mowa w pkt 4 następuje w okresie nie dłuższym niż 3

*M. Porek*

lata od terminu zakończenia remontu wieloletniego.

## § 18

### **Naprawa zniszczeń powstałych z winy właścicieli i użytkowników lokali.**

1. Koszty remontów i napraw zniszczeń części wspólnych danej nieruchomości za które winę ponoszą zamieszkujący w danej nieruchomości użytkownicy lokali rozliczane będą jako koszty dodatkowe.
2. Dodatkowe obciążenie może dotyczyć całej nieruchomości lub poszczególnych klatek schodowych.
3. O tym, których użytkowników dotyczy dodatkowe obciążenie, decyduje Komisja ds. GZM powołana z grona Członków Rady Nadzorczej.
4. Jeżeli ewidentną winę za uszkodzenie powstałe w budynku ponosi osoba korzystająca z lokalu znajdującego się w tym budynku ( użytkownik główny lub osoby wspólnie z nim zamieszkujące lub prowadzące działalność – wspólnicy, pracownicy ), koszty napraw zaistniałych uszkodzeń obciążają w 100% tą osobę.

## **II. Modernizacja – źródła finansowania i sposób rozliczenia.**

### § 19

#### **Warunki wykonywania modernizacji.**

1. Modernizacja - trwałe ulepszenie istniejącego budynku lub lokalu, po wykonaniu którego zwiększa się jego wartość użytkowa – może dotyczyć całej nieruchomości lub lokalu ( lokali ) znajdujących się w danej nieruchomości.
2. O prowadzeniu i zakresie modernizacji decyduje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Jeżeli modernizacja dotyczy nieruchomości w której ustanowione są spółdzielcze prawa do lokali oraz prawa odrębnej własności, na jej przeprowadzenie potrzebna jest zgoda większości , tj. 50%+1, posiadaczy wyżej wymienionych praw.

### § 20

#### **Sposoby finansowania modernizacji.**

1. Źródłem finansowania modernizacji może być:
  - a. dofinansowanie zwrotne z centralnego funduszu remontowego – wysokość oraz sposób i termin zwrotu dofinansowania określa Rada Nadzorcza.
  - b. kredyt bankowy – w przypadku wykonywania modernizacji z działem środków pochodzących z kredytu bankowego, koszty obsługi kredytu zalicza się do kosztów modernizacji.

### § 21

#### **Rozliczenie modernizacji nieruchomości.**

1. Do rozliczenia kosztów prac modernizacji powołane zostaje subkonto na podstawowym funduszu remontowym w wysokości stawki za 1 mkw. pow. użytkowej mieszkania ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej.

## § 22

### **Rozliczenie modernizacji lokali stanowiących mienie Spółdzielni.**

1. Koszty modernizacji lokali stanowiących mienie Spółdzielni (lokali do których nie ma ustanowionych praw ) ponosi Spółdzielnia.
2. Najemca lokalu użytkowego angażując własne środki finansowe, może za zgodą Spółdzielni dokonać modernizacji zajmowanego lokalu, w takim przypadku dokonana modernizacja obciąża koszty Spółdzielni.
3. Rozliczenie – zwrot poniesionych kosztów – z tytułu dokonanej modernizacji o której mowa w pkt. 2 następuje na zasadach ustalonych z Zarządem Spółdzielni. Koszty takiej modernizacji pomniejszają przychody uzyskane przez Spółdzielnię z tytułu najmu lokali użytkowych.

## § 23

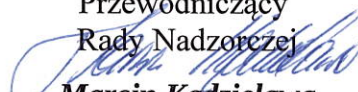
### **Postanowienia końcowe.**

1. W uzasadnionych przypadkach na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni podjętej na wniosek Zarządu Spółdzielni środki funduszu remontowego mogą być przejściowo, na okres maksymalnie do 2 lat, wykorzystywane na cele inwestycyjne.
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Nr **14/2023** Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu **24.11.2023 r.** z mocą obowiązującą od 01.01.2024r.
3. Traci moc Regulamin Funduszu Remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej zatwierdzony uchwałą Nr 06/2017 Rady Nadzorczej z dnia 20.03.2017r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

**Urszula Poppek**  


Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

  
**Marcin Kądziaława**