

## REGULAMIN

### tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Słupsku

#### PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118, z późniejszymi zmianami).
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. nr 74 poz. 836, z późniejszymi zmianami).
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Słupsku.

#### ROZDZIAŁ I. DEFINICJE

##### § 1.

1. Fundusz remontowy – fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Lokal – samodzielny lokal mieszkalny.
3. Użytkownik lokalu:
  - 1) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
  - 2) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
  - 4) właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
  - 5) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni.
4. Nieruchomość – działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi wraz z działką lub działkami niezabudowanymi.
5. Zasoby mieszkaniowe – nieruchomości mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz urządzeniami i uzbrojenie terenów, na których znajdują się te budynki.
6. Odpis na fundusz remontowy – wartość w złotych, stanowiąca odrębny składnik za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów i konserwacji nieruchomości.
7. Świadczenie – obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów i konserwacji poprzez fundusz remontowy.

#### ROZDZIAŁ II. ZASADY OGÓLNE

##### § 2.

1. W celu zabezpieczenia środków finansowych, jak również zapewnienia prawidłowego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i utrzymania ich w należytym stanie technicznym, tworzy się fundusz remontowy. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi odrębnie dla każdej nieruchomości.

2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości mają użytkownicy lokali znajdujących się w tej nieruchomości.
3. Świadczenie na fundusz remontowy nieruchomości realizowane jest w formie odpisu na fundusz remontowy nieruchomości.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, która uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego danej nieruchomości.
- 4<sup>1</sup> Koszty budowy wiat śmietnikowych dzielone są na nieruchomości, z których mieszkańcy korzystają z tych wiat. Koszty z tego tytułu dzieli się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali bez pomieszczeń przynależnych.
5. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
6. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.
7. Z funduszu remontowego nie finansuje się wydatków, które zgodnie ze Statutem i regulaminami wewnętrznymi obciążają użytkowników lokali.
8. Z funduszu remontowego finansowane są koszty okresowej legalizacji wodomierzy, naprawy i wymiany uszkodzonych wodomierzy. Zasady rozliczeń z tego tytułu określono w „Regulaminie rozliczania wody i odprowadzania ścieków oraz eksploatacji wodomierzy w S.M. „KOLEJARZ” w Słupsku” uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
9. Z funduszu remontowego finansowane są koszty wymiany i konserwacji instalacji domofonowej łącznie z osprzętem. Zasady rozliczeń z tego tytułu określono w „Regulaminie finansowania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Słupsku” uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

### **ROZDZIAŁ III. TWORZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO.**

#### **§ 3.**

1. Fundusz remontowy tworzy się z:
  - 1) odpisu na fundusz remontowy naliczanego w danej nieruchomości,
  - 2) kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty w ramach funduszu remontowego, w nieruchomości,
  - 3) dotacji, subwencji, darowizn oraz wszelkiego innego dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej,
  - 4) przychodów z umorzonych kwot kredytów i pożyczek bankowych,
  - 5) innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy należy skalkulować w wysokości niezbędnej do pokrycia kosztów bieżących konserwacji i remontów wynikających z protokołów przeglądów okresowych oraz uzasadnionych wniosków użytkowników lokali. Odpis ten obejmuje utrzymanie budynków, obiektów infrastruktury towarzyszącej i elementów zagospodarowania terenu, w poszczególnych nieruchomościach w należyłym stanie technicznym na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, a także estetykę budynków i ich otoczenia.
3. Wysokość odpisu na fundusz remontowy w danej nieruchomości określa Rada Nadzorcza.

#### § 4.

1. Spółdzielnia może zaangażować przejściowo wolne środki finansowe na zasilenie funduszu remontowego danej nieruchomości, w obrębie której konieczne jest wykonanie robót budowlanych o wartości przekraczającej kwotę środków zgromadzonych na tym funduszu i podlegają one zwrotowi na warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Nadzorczej.
2. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie zaangażowania przejściowo wolnych środków finansowych powinna określać:
  - 1) wysokość zaangażowanych środków finansowych,
  - 2) okres spłaty,
  - 3) przeznaczenie zaangażowanych środków finansowych,
  - 4) sposób i termin zwrotu zaangażowanych środków finansowych.
3. Zaangażowane przejściowo wolne środki finansowe podlegają natychmiastowemu zwrotowi w przypadku zmiany zarządu nieruchomości.

### **ROZDZIAŁ IV. WYDATKOWANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO.**

#### § 5.

Fundusz remontowy przeznaczony jest na finansowanie kosztów robót budowlanych budynków, obiektów infrastruktury towarzyszącej i elementów zagospodarowania terenu, w poszczególnych nieruchomościach, a w szczególności związanych z:

- 1) remontem polegającym na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku,
- 2) okresowym remontem elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym,
- 3) remontem obiektów infrastruktury towarzyszącej i zagospodarowania terenu,
- 4) okresową kontrolą, polegającą na sprawdzeniu stanu technicznego sprawności instalacji gazowych, elektrycznych, przewodów kominowych i innych, z częstotliwością wynikającą z obowiązujących przepisów,
- 5) bieżącą konserwacją w zakresie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku, obiektów infrastruktury towarzyszącej i elementów zagospodarowania terenu,
- 6) bieżącą konserwacją zieleni w zakresie pielęgnacji i utrzymania istniejących nasadzeń i terenów zielonych wraz z koszeniem trawników,
- 7) pokryciem uzasadnionych kosztów usuwania wad i usterek budowlanych,
- 8) pokryciem kosztów związanych z budową nowego elementu budynku, obiektu infrastruktury towarzyszącej, zagospodarowania terenu oraz wykonaniem nowych nasadzeń i terenów zielonych,
- 9) pokryciem kosztów nadzoru nad remontami,
- 10) spłatą kredytów i pożyczek oraz odsetek od kredytów i pożyczek zaciągniętych na realizację robót budowlanych w danej nieruchomości.

#### § 6.

Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni do określania rzeczowych zakresów planowanych robót z funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach w ramach zaplanowanych na ten cel środków finansowych. Plan robót z funduszu remontowego

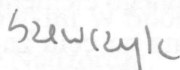
sporządzany jest w oparciu o protokoły z przeglądów okresowych oraz uzasadnione wnioski użytkowników lokali, z uwzględnieniem posiadanych środków finansowych na danej nieruchomości, przy zachowaniu pierwszeństwa dla robót mających na celu:

- 1) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
- 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
- 3) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
- 4) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu i konserwacji.

§ 7.

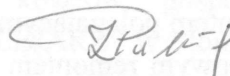
Niniejszy regulamin przyjęty został uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Słupsku z dnia 2 lutego 2010 roku nr 1/2010 w sprawie „Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Słupsku”, zmienionego następnie uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Słupsku: nr 63/2010 z dnia 21 września 2010 roku, nr 25/2012 z dnia 19 kwietnia 2012 roku, nr 53/2013 z dnia 17 grudnia 2013 roku, nr 12/2018 z dnia 22 października 2018 roku, nr 9/2019 z dnia 25 czerwca 2019 roku, nr 14/2023 z dnia 18 grudnia 2023 roku, nr 03/2024 z dnia 22 lutego 2024 roku.

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**



**Grażyna Szewczyk**

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**



**Zbigniew Palusiński**

Otrzymują:

1. P
2. T
3. F
4. PL
5. FF
6. TW
7. PE
8. A-1
9. A-2