

Obowiązuje od dnia 01.01.2025 r.

**REGULAMIN**  
**TWORZENIA I WYDATKÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO.**

§ 1

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2024 poz. 593.),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 poz. 558.),
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 poz. 725),
4. Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U. z 2024, poz.619),
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy.

§ 2

1. Regulamin funduszu remontowego określa zasady tworzenia i wydatkowania środków na remonty zasobów mieszkaniowych i lokali innego przeznaczenia oraz finansowania, wymiany, legalizacji wodomierzy, ciepłomierzy i podzielników ciepła.
2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
  - 1) lokal mieszkalny ( wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych ),
  - 2) lokal o innym przeznaczeniu ( garaż i lokal o innym przeznaczeniu niż zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych ),
  - 3) nieruchomość - działka ewidencyjna gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami bądź garażami oraz działka niezabudowana, dla której jest założona księga wieczysta; wyodrębniona nieruchomość będąca w zarządzie Spółdzielni na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,

- 4) część wspólna nieruchomości – grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli, w szczególności: pralnie, suszarnie, wózkarnie, klatki schodowe, korytarze, dźwigi, pomieszczenia i urządzenia wężła cieplnego, hydrofornie, inne pomieszczenia ogólnego użytku drogi, chodniki, obszary zielone, a nadto elementy konstrukcyjne budynków, w tym: fundamenty, mury, balkony, elewacje, stropy, stropodachy, dachy oraz wszelkie instalacje i urządzenia (instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe), przewody wentylacyjne, spalinowe, kominowe, rynny i rury spustowe, okna oraz drzwi wejściowe do budynku, do piwnic i pomieszczeń technicznych,
- 5) udział w nieruchomości wspólnej – to stosunek sumy powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią użytkową pomieszczenia przynależnego (piwnicy) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z łączną powierzchnią pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości. Wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej jest wskazana w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości,
- 6) pomieszczenie przynależne – pomieszczenie stanowiące część składową lokalu (tj. piwnica), choćby do niego bezpośrednio nie przylegało, położone w granicach nieruchomości gruntowej w budynku lub poza nim,
- 7) mienie Spółdzielni, to:
  - 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności gospodarczej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej lub innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
  - 2) mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania, do którego zalicza się:
    - a) nieruchomości niezabudowane,
    - b) place zabaw wraz z urządzeniami,
    - c) chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
    - d) obiekty małej architektury i tereny zielone,
    - e) infrastrukturę techniczną.

Mieniem Spółdzielni nie są urządzenia służące do doprowadzenia lub odprowadzenia wody, pary, gazu, prądu.

- 8) gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM) – zarządzanie nieruchomościami, tj. administrowanie i zapewnienie bezawaryjnego funkcjonowania budynków wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami znajdującymi się poza budynkami, ale związanymi z administrowaniem i funkcjonowaniem tych budynków, a także urządzeń, instalacji i uzbrojenia gruntów, na których znajdują się te budynki,

- 9) użytkownik lokalu – członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, właściciel (współwłaściciel) lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego oraz osoba stale zamieszkująca w lokalu z ww. osobami, a także osoba faktycznie korzystająca z lokalu,
- 10) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego - powierzchnia wszystkich pomieszczeń lokalu mieszkalnego bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, w tym powierzchnia powstała w wyniku dodatkowej zabudowy lub przebudowy, bez powierzchni balkonów, loggii, piwnic, suszarni, wskazana w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości. Do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnię obudowaną lub powierzchnię pod wbudowanymi meblami oraz powierzchnię zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją lokalu,
- 11) powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu użytkowym, a także powierzchnia pomieszczeń przynależnych, takich jak: korytarz, toaleta, pomieszczenie gospodarcze, a także powierzchnia obudowana lub powierzchnia pod wbudowanymi meblami oraz powierzchnia zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją lokalu,
- 12) Budynek wielolokalowy, w którym mogą znajdować się lokale mieszkalne, użytkowe, garaże wraz z przynależną infrastrukturą, do której zalicza się:
  - budowle – sieci uzbrojenia terenu, oświetlenie, drogi,
  - obiekty małej architektury – piaskownice, huštawki, wiaty śmietnikowe,
  - urządzenia budowlane – przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietnikami
- 13) Remont to wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
- 14) Odpis na fundusz remontowy to jednostkowa wartość w złotych przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych i mienia Spółdzielni.

### § 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię, na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym są wydatkowane przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o roczny plan remontów zasobów mieszkaniowych uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Ewidencja księgową funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości, zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.
4. Wpłaty na fundusz remontowy wnoszone są w terminach określonych w statucie dla wnoszenia opłat na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
5. Wysokość odpisów z lokali będących własnością Spółdzielni lub w użytkowaniu członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni uchwała Zarząd Spółdzielni.
6. Stawki odpisów przeznaczonych na remonty, naliczane w ramach opłaty za użytkowanie lokali, stanowiących koszt gospodarki zasobami mieszkaniowymi, winny uwzględniać:
  - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów,
  - 2) stan środków funduszu,
  - 3) pokrycie finansowe wcześniej wykonywanych remontów.
7. Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną ewidencję rozliczenia przychodów i kosztów a finansowanie remontów realizowane jest zbiorczo w skali funduszu.
8. Podstawową jednostką do rozliczenia kosztów remontów przypadających na poszczególne typy lokali w danej nieruchomości jest „m<sup>2</sup>” powierzchni użytkowej tych lokali.
9. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji, rodzaju zabudowy itp. a wynikających z zatwierzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Jednakże dla jednej nieruchomości obowiązuje ta sama stawka odpisu na 1 m<sup>2</sup> p. u. lokalu.

#### § 4

Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy:

- 1) członków Spółdzielni,
- 2) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,
- 3) osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- 4) najemców lokali, użytkowników lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego.

## § 5

1. Fundusz remontowy tworzony jest z:
  - a) odpisów z lokali - w wysokości ustalonej i zatwierdzonej przez Zarząd,
  - b) nadwyżki bilansowej Spółdzielni - na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - c) kwot potrąconych wykonawcom robót inwestycyjnych z tytułu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze prac remontowych,
  - d) kar za zwłokę w usuwaniu wad wykonanych prac remontowych,
  - e) ze środków uzyskanych ze sprzedaży w drodze przetargu mieszkań w sensie prawnym, kwot w części przekraczającej wartość operatu szacunkowego,
  - f) innych źródeł np. odszkodowań.

## § 6

1. Spółdzielnia tworzy fundusze celowe na finansowanie wymiany i legalizacji wodomierzy, ciepłomierzy oraz podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.
2. Spółdzielnia może tworzyć również fundusze na inne cele, na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej, w ramach obowiązujących przepisów.
3. Wysokość odpisów na pokrycie kosztów, o których mowa w punkcie 1 i 2, ustala Zarząd Spółdzielni.

## § 7

1. Remonty mienia Spółdzielni finansowane są z odpisów na fundusz remontowy oraz z funduszu remontowego mienia zasilanego z nadwyżki bilansowej Spółdzielni zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie.
2. W przypadku lokali w najmie tworzony jest odpis na fundusz remontowy w wysokości ustalonej przez Zarząd.
3. Osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają opłaty na fundusz remontowy w ramach opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu.

## § 8

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym, w tym części wspólnych nieruchomości i mienia Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności:
  - a) remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
  - b) roboty remontowe podnoszące estetykę obiektu,
  - c) usuwanie wad technologicznych,
  - d) inne wydatki remontowe według decyzji Rady Nadzorczej, remonty budowlane związane z zasobami mieszkaniowymi ( drogi, ulice, place, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe i inne).
2. 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 wewnętrznych Spółdzielni i ustawy o ochronie praw lokatora oraz napraw i remontów wewnątrz lokali użytkowych na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego, a obciążających najemcę.
3. Środki funduszu remontowego nie można także przeznaczyć na:
  - a) przeglądy okresowe,
  - b) konserwację zieleni,
  - c) inne bieżące koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych.

## § 9

1. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza planem rocznym remontów, bez uprzedniej decyzji Rady Nadzorczej oraz z pominięciem zasad dotyczących wyboru wykonawcy. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany 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, Zarząd występuje do Rady Nadzorczej z wnioskiem o korektę planu remontów na bieżący rok.

## § 10

Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu remontowego, środkami wolnego funduszu zasobowego Spółdzielni, z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji

zaangażowanych środków, bądź nie przewidywania tych zaangażowanych środków do zwrotu. Decyzję w tym przypadku podejmuje Walne Zgromadzenie.

#### § 11

1. Niewykorzystane w ciągu roku środki na funduszu remontowym przechodzą do rozliczenia na rok następny jako bilans otwarcia funduszu remontowego.
2. Za realizację rocznego planu remontów, uchwalonego przez Radę Nadzorczą, odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni, który przedstawia Radzie Nadzorczej sprawozdanie z wykonania planu remontów za rok ubiegły.

#### § 12

1. W przypadku, gdy w danej nieruchomości będą miały zastosowanie przepisy o własności lokali, rozliczenia salda funduszu remontowego tej nieruchomości następuje na dzień powstania wspólnoty mieszkaniowej.
2. W przypadku, gdy w określonej nieruchomości powstanie wspólnota mieszkaniowa, której saldo remontowe jest ujemne, właściciele lokali zobowiązani są do spłaty kwoty stanowiącej saldo na funduszu remontowym, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.

#### § 13

1. Zakres prac remontowych dla poszczególnych nieruchomości ujmowanych w planie remontów, sporządza się na podstawie kontroli okresowych i bieżących przeglądów zasobów, określonych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Uchwalając plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych pochodzących z odpisów na fundusz remontowy, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
  - 1) eliminację zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
  - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
  - 3) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynku,
  - 4) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.

#### § 14

Po zakończeniu roku sporządza się rozliczenie funduszu remontowego z uwzględnieniem:

- a) stanu funduszu na początek roku – bilans otwarcia funduszu remontowego,
- b) wpływów na funduszu remontowym za dany rok sprawozdawczy,

- c) wydatków poniesionych przez Spółdzielnię na remonty w ramach funduszu remontowego za dany rok sprawozdawczy
- d) stan funduszu na koniec roku – bilans zamknięcia funduszu remontowego.

§ 15

Traci moc: Uchwała Rady Nadzorczej Nr 11/2018 z dnia 27.11.2018 r. w sprawie uchwalenia „Regulaminu tworzenia i wydatków funduszu remontowego”.

§ 16

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.01.2025 r.

RADA NADZORCZA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
W ŚWIDNICY

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Świdnicy  
*Stanisława Łanda*

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Świdnicy  
*Bronisław Sobolak*