

Załącznik do Uchwały Nr 21/2022  
z dnia 18 listopada 2022 r.

**REGULAMIN  
TWORZENIA I GOSPODAROWANIA  
FUNDUSZEM REMONTOWYM  
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W OLECKU**

## **REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM REMONTOWYM W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W OLECKU**

### **I. PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach Mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 ze zm.) art. 6 ust. 3.
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351).
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16 sierpnia 1999 r. (Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku.

### **II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 1**

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

1. Remoncie – należy przez to rozumieć wszystkie prace mające na celu przywrócenie pierwotnego stanu technicznego budynku oraz jego wartości użytkowej, niestanowiące bieżącej konserwacji.
2. Zasobach mieszkaniowych spółdzielni - należy przez to rozumieć zbiór nieruchomości zamieszkałych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Olecku.
3. Nieruchomości – należy przez to rozumieć grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkami trwale związanymi z gruntem, zgodnie z uchwałą w sprawie podziału nieruchomości.
4. Mienie ogólnospółdzielcze - należy przez to rozumieć majątek trwały stanowiący własność spółdzielni.
5. Mienie wspólne - należy przez to rozumieć mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez określone nieruchomości i integralnie z nimi związane (np. place zabaw, ciągi komunikacyjne) nie będące jednak mieniem ogólnospółdzielczym.
6. Nieruchomość wspólna - należy przez to rozumieć grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do indywidualnego użytku osób w danej nieruchomości.

#### **§ 2**

1. Fundusz przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia.
2. Ewidencja księgowa prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, z tym że jego środki mogą być wydatkowane w skali całej Spółdzielni, a nie tylko danej nieruchomości.
4. Środki funduszu remontowego gromadzone są na rachunku bankowym Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku.
5. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
6. Nie tworzy się funduszu remontowego dla nieruchomości niezamieszkałych (garaże wolnostojące i w zabudowie szeregowej) oraz dla nieruchomości będących mieniem ogólnospółdzielczym.
7. Nie tworzy się funduszu remontowego dla nieruchomości stanowiących mienie wspólne.

### **III. PODZIAŁ FUNDUSZU I JEGO ŹRÓDŁA FINANSOWANIA**

#### **§ 3**

Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy:

- 1) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 2) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- 3) właścicieli lokali będących członkami spółdzielni,
- 4) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
- 5) posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędących członkami spółdzielni,
- 6) najemców lokali,
- 7) osób użytkujących lokale bez tytułu prawnego.

#### **§ 4**

Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:

- 1) odpisów od lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
- 2) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
- 3) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych,
- 4) innych tytułów.

### **IV. WYKORZYSTANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO**

#### **§ 5**

1. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na finansowanie remontów nieruchomości, t.j. na:
  - 1) remonty zasobów mieszkaniowych,
  - 2) remonty elementów wspólnych nieruchomości,
  - 3) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
  - 4) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
  - 5) remonty budowli i obiektów mienia wspólnego związanych z nieruchomością (drogi, ulice, parkingi, przyłącza wod-kan, co, cwu, deszczowe, oświetlenie terenu, śmietniki, place zabaw, boiska itp.),
  - 6) odtwarzanie terenów zielonych,

- 7) dofinansowanie wymiany stolarki okiennej zgodnie z obowiązującym postanowieniem uchwały Rady Nadzorczej dotyczącej tej kwestii.
2. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach:
  - 1) możliwość przejściowego wykorzystania wolnych środków obrotowych na sfinansowanie wydatków na remonty zasobów mieszkaniowych poszczególnych nieruchomości spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji wydatkowanych kwot,
  - 2) możliwość przejściowego wykorzystania środków funduszu remontowego na zasilenie środków obrotowych spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji wydatkowanych kwot.
3. Tryb i zasady korzystania z wolnych środków obrotowych lub środków funduszu na remonty każdorazowo określa odrębna uchwała Rady Nadzorczej.

## **V. STAWKI ODPISÓW NA FUNDUSZ REMONTOWY ORAZ PODZIAŁ ŚRODKÓW FINANSOWYCH**

### **§ 6**

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczanych w ramach opłat za lokale powinna uwzględniać:
  - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych w okresie dla którego ustalane będą stawki odpisów,
  - 2) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych, z wyjątkiem budynków,
  - 3) stan środków funduszu remontowego na początku roku,
  - 4) tworzenie rezerwy na przyszłe wydatki.
2. Miesięczne stawki odpisu o których mowa w ust. 1 są określane w planie rzeczowo - finansowym spółdzielni na dany rok obrachunkowy.
3. Stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych powinny być ustalone w sposób zróżnicowany – w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych nieruchomości.
4. Odpisy na fundusz remontowy w postaci miesięcznych stawek naliczane są od metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
5. O wysokości odpisów na remonty lokali ich użytkownicy są powiadamiani w odrębnych pozycjach naliczeń dla umożliwienia określenia kwoty wniesionych wpłat na fundusz remontowy spółdzielni w danym roku gospodarczym.
6. Rada Nadzorcza zatwierdzając roczny plan remontów ustala jednocześnie stawki odpisów na remonty dla poszczególnych nieruchomości.
7. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych w nieruchomości przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie §2 ust. 3 wówczas na ten cel mogą być przeznaczone przejściowo środki funduszu remontowego z innych nieruchomości, w których nie zachodzi pilna potrzeba przeprowadzenia remontu.
8. W celu zrównoważenia wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, w sytuacji gdy planowane saldo funduszu remontowego danej

nieruchomości na koniec danego (planowanego) roku jest wartością ujemną, Rada Nadzorcza podwyższa odpis w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla tej nieruchomości, w wysokości pozwalającej spłacić ujemne saldo w terminie nieprzekraczającym 3 lat.

9. Rada Nadzorcza może dokonywać korekty zatwierdzonego planu remontów oraz stawek odpisów na remonty w danym roku obrachunkowym.
10. Niewykorzystane w danym roku gospodarczym środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.

#### § 7

1. Środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych dysponuje Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest przedkładać Radzie Nadzorczej po zakończeniu II i IV kwartału sprawozdanie rzeczowo - finansowe z wykonania planu remontów w danym roku obrachunkowym.

### VI. PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 8

Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z właścicielami lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego ich nieruchomości w przypadku:

- a) podjęcia przez właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych ze zmianami, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ze zmianami,
- b) wyodrębnienie własności wszystkich lokali (art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ze zmianami), gdzie po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

#### § 9

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 18 listopada 2022 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

Maciej Kozłowski

.....

Wacław Sapieha

Niniejszy Regulamin został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku Nr 21/2022 z dnia 18.11.2022 r.