

**REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA ŚRODKAMI
FUNDUSZU REMONTOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZATOKA” W BRANIEWIE**

I. SŁOWNIK:

1. **Spółdzielnia** - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Zatoka” w Braniewie.
2. **Lokal** - samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy.
3. **Użytkownik lokalu** - właściciel, osoba której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, najemca, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
4. **Nieruchomość** - działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem mieszkalnym lub użytkowym lub kilkoma budynkami oraz działka lub działki niezabudowane, dla których założona jest księga wieczysta.
5. **Części wspólne nieruchomości** - stanowią grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu.
6. **Pożyczka wewnętrzna** - udzielana ze środków finansowych zgromadzonych na funduszu interwencyjnym Spółdzielni wykorzystywana na wykonanie koniecznych robót budowlanych w określonej nieruchomości.
7. **Ewidencja i rozliczenie funduszu remontowego** - prowadzenie wykazu wpływów i wydatków.

II. PODSTAWA PRAWNA

§ 1.

1. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2024.558 t.j. z dnia 2024.04.12).
2. Ustawa z dnia 16.09.1982r. prawo spółdzielcze (Dz.U.2024.593 t.j. z dnia 2024.04.18).
3. Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048 t.j. z dnia 2021.06.10).
4. Statut Spółdzielni z dnia 23.04.2025r.

III. TWORZENIE FUNDUSZY

§ 2.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy użytkowników lokali.
3. Fundusz remontowy tworzy się w celu wykonania wszelkich działań remontowo-technicznych w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości, za wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu.
4. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy jest określana przez Radę Nadzorczą na podstawie planu potrzeb remontowych budynków oraz infrastruktury towarzyszącej.
5. Środki zgromadzone na funduszu remontowym są kumulowane i nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali z zastrzeżeniem sytuacji określonych w § 10 niniejszego Regulaminu.

§ 3.

1. Fundusz remontowy Spółdzielnia tworzy z:
 - a. Odpisów od lokali naliczanych w ramach opłat eksploatacyjnych przez osoby wymienione w § 2 ust 2 wynikających z potrzeb remontowych w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni.
 - b. Kwot uzyskanych z tytułu odszkodowań, kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych i modernizacyjnych.

2. Stawki odpisu na fundusz remontowy mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości. Rada Nadzorcza ustala minimalną stawkę odpisu na fundusz remontowy w odniesieniu do całego zasobu mieszkaniowego oraz w uzasadnionych przypadkach dla każdej nieruchomości oddzielnie.
3. Zebranie Bloku w formie uchwały wskazuje sposób wykorzystania funduszu remontowego danej nieruchomości bez ograniczenia minimalnej kwoty wydatków.
 - a. Określenie w Uchwale Zebrania Bloku rodzaju robót budowlanych, remontów, dla których przeprowadzenia:
 - niezbędne jest uzyskanie od Organu Administracji Państwowej decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę;
 - niezbędne jest dokonanie do Organu Administracji Państwowej zgłoszenia zamiaru wykonywania robót budowlanych,wymaga przyjęcia Uchwały Zebrania Bloku kwalifikowaną większością głosów.
 - b. Uchwała Zebrania Bloku określająca wykonanie remontu niewymagającego uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych zapada na Zebraniu Bloku zwykłą większością głosów osób uprawnionych obecnych na zebraniu bloku.
 - c. Samorząd Blokowy w formie Uchwały przyjętej kwalifikowaną większością głosów decyduje o sposobie wykorzystania funduszu remontowego swojej nieruchomości w ramach planu rzeczowo-finansowego w okresie roku budżetowego do kwoty 55 tys. zł. Kompetencja ta może zostać ograniczona przez Uchwałę Zebrania Bloku.
 - d. Na Zebraniu Bloku, w oparciu o uchwałę przyjętą zwykłą większością głosów osób uprawnionych obecnych na zebraniu, może być ustalony wyższy odpis na fundusz remontowy, niż ustalony przez Radę Nadzorczą w oparciu o punkt 2 niniejszego paragrafu.
4. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
5. Jednostką rozliczeniową odpisu na fundusz remontowy jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
6. W sytuacji określonej w § 10 ust. 1 punkt "a" niniejszego Regulaminu użytkownicy lokali, których właścicielem jest Spółdzielnia wnoszą odpis na fundusz remontowy w wysokości ekwiwalentnej do stawki funduszu remontowego uchwalonego we wspólnocie mieszkaniowej. Stawka odpisu na fundusz remontowy staje się opłatą niezależną od Spółdzielni.
7. Zasady doboru wykonawców do wykonywania remontów określa Załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu.
8. Tryb udzielania zleceń, nadzorowania i rozliczania robót budowlanych prowadzi się zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni, które określa Załącznik Nr 2 do niniejszego Regulaminu.

§ 6.

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:

1. Finansowanie kosztów remontów i modernizacji nieruchomości w celu utrzymania ich w należyтым stanie technicznym oraz usuwanie awarii i usterek na nieruchomości wspólnej w tym w szczególności:
 - a. Pokrycie kosztów materiałów niezbędnych do konserwacji nieruchomości wspólnej w przypadku prac wykonywanych przez konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni.
 - b. Pokrycie kosztów robocizny oraz materiałów niezbędnych do wykonywania drobnych remontów i konserwacji nieruchomości wspólnej w przypadku prac wykonywanych w oparciu o uchwałę Zebrania Bloku lub Samorządu Blokowego przez konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni; jednostkowy koszt pracy konserwatorów określi Zarząd Spółdzielni.

4. Rozliczenie funduszu remontowego, o którym mowa w ust. 2 polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego niewykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 1.
5. Właściciele lokali nie są uprawnieni do roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 1.

§ 11.

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr___/2025 z dnia 27 października 2025 roku i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Załączniki:
 - a. Nr 1. Zasady doboru wykonawców do wykonywania remontów;
 - b. Nr 2. Tryb udzielania zleceń, nadzorowania i rozliczania robót budowlanych;
 - c. Nr 3. Zasady wymiany stolarki okiennej z Załącznikami;
 - d. Nr 4. Zasady dokonywania wcześniejszej spłaty kredytu;Stanowią integralną część niniejszego Regulaminu.
3. Traci moc Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatoka” w Braniewie uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 47/2022 z dnia 24 października 2022r. wraz z przywołanymi w nim załącznikami.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Joanna
Pruńska-Dylewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Dariusz Trzeciński