

**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.

- c. Kwot z tytułu odszkodowań uzyskanych od firm ubezpieczeniowych za powstałe szkody.
 - d. Premii termomodernizacyjnej.
 - e. Innych wpływów: dotacji i dobrowolnych wpłat.
2. Dla realizacji celów remontowych Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek za zgodą odpowiednich Organów Statutowych Spółdzielni.
 3. Dla realizacji celów remontowych Spółdzielnia może korzystać z pożyczek wewnętrznych z funduszu interwencyjnego Spółdzielni na warunkach i zasadach określonych w Regulaminie funduszu interwencyjnego.

IV. WYKORZYSTYWANIE FUNDUSZY

§ 4.

1. Spółdzielnia prowadzi wykaz wpływów i wydatków na fundusz remontowy z podziałem na:
 - a. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, w stosunku do których Zarząd Spółdzielni podjął uchwały w sprawie wyodrębnienia własności lokali. Nieruchomością jest budynek wraz z wydzielonym funkcjonalnie terenem.
 - b. Remonty mienia Spółdzielni, które służą do obsługi technicznej i administracyjnej zasobów (budynek administracyjny z zapleczem technicznym, budynek węzła grupowego) obciążają koszty ogólne mienia Spółdzielni.

V. WSPÓLNE DZIAŁANIA

§ 4a.

1. Spółdzielnia może zatwierdzić decyzję o podjęciu wspólnych działań w zakresie współfinansowania remontu/inwestycji, pod warunkiem, że suma zebranych łącznie środków finansowych przez uczestniczące w inwestycji nieruchomości jest wystarczająca dla jej realizacji i finansowania.
2. Spółdzielnia, w celu osiągnięcia wspólnych celów, dopuszcza możliwość łączenia funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości stosując zasadę rozdzielnosci i analitycznego wyodrębnienia funduszu każdej nieruchomości.
3. Połączenie funduszy remontowych budynków, w celu realizacji wspólnej inwestycji wymaga każdorazowo zgody tychże budynków wyrażonej w formie Uchwały Zebrania Bloku, którą zatwierdza Rada Nadzorcza.
4. Spłata wzajemnych zobowiązań finansowych nieruchomości uczestniczących w inwestycji podlega całkowitemu rozliczeniu z budynkami współfinansującymi remont/inwestycję najdalej do 4 lat licząc od końca roku, w którym zakończono przedsięwzięcie.

§ 5.

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy - naliczanych w ramach opłat za użytkowanie lokali winna uwzględniać:
 - a. Wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów.
 - b. Stan środków funduszu remontowego.
 - c. Spłatę zobowiązań kredytowych i kosztów ich zaciągnięcia lub pożyczek z kosztami ich zaciągnięcia oraz pożyczek z funduszu interwencyjnego Spółdzielni zaciągniętych na realizację potrzeb remontowych.

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 należytym 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.

2. Spłatę prowizji i kredytów, odsetek od kredytów oraz spłatę pożyczki z funduszu interwencyjnego Spółdzielni zaciąganych na realizację prac remontowych.
 - a. Zasady dokonywania wcześniejszej spłaty kredytu określa Załącznik Nr 4 do niniejszego Regulaminu.
3. Pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali.
4. Dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej na warunkach zawartych w Zasadach wymiany stolarki okiennej, które określa Załącznik Nr 3 do niniejszego Regulaminu.
 - a. W sytuacji określonej w § 10 ust. 1 punkt "a" niniejszego Regulaminu użytkownicy lokali, których właścicielem jest Spółdzielnia nie mogą korzystać z dofinansowania do wymiany stolarki okiennej.

§ 7.

Z funduszu remontowego nie finansuje się:

1. Napraw i remontów obciążających użytkowników lokali w zakresie remontów i konserwacji.
2. Remontów środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

§ 8.

Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego narastająco w kolejnych latach.

§ 9.

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które przeznaczone są do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

VI. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 10.

1. Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie ze wszystkimi właścicielami określonej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki oraz pozostałe nakłady na remonty tej nieruchomości wyłącznie w przypadku:
 - a. Podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.
 - b. Wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane nie później niż trzy miesiące od daty, w której zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie jest dokonywane od dnia 1 stycznia 2005r. na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.

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 Trzcíński