

30-619 K REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZY REMONTOWYCH W  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM DLA MŁODYCH”

---

Regulamin został opracowany na podstawie:

1. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 Nr 4, poz. 27) z późn. zmianami,
2. ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 30, poz. 210) z późn. zmianami,
3. § 62 punkt 1 podpunkt 24 w zw. z § 80 punkt 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych”

§ 1

1. Spółdzielnia mieszkaniowa tworzy fundusz remontowy obciążający koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi z podziałem na:
  - a) fundusz remontowy mienia spółdzielni mieszkaniowej,
  - b) fundusz remontowy nieruchomości.
2. Ilekroć w regulaminie używa się określenia:
  - a) *spółdzielnia mieszkaniowa* – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Dom dla Młodych”
  - b) *zasób mieszkaniowy* – należy przez to rozumieć wszystkie nieruchomości, które na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych pozostają w zarządzie spółdzielni mieszkaniowej oraz nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni mieszkaniowej,
  - c) *nieruchomości* – rozumie się przez to grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem (budynkami) trwale z gruntem związanym, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielenia w odrębną nieruchomość zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni;
  - d) *mienie spółdzielni mieszkaniowej* – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowej,
  - e) *nieruchomości wspólnej* – należy przez to rozumieć grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli (do części wspólnej nieruchomości zaliczamy w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, zadaszenia, rynny, okna w częściach wspólnych, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości),
  - f) *użytkownik lokalu* – należy przez to rozumieć członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu będącego członkiem spółdzielni mieszkaniowej, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni mieszkaniowej, osobę niebędącą członkiem spółdzielni mieszkaniowej, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, najemcę lokalu stanowiącego mienie spółdzielni mieszkaniowej, użytkownika lokalu bez tytułu prawnego,
  - g) *prace remontowo – modernizacyjne* należy przez to rozumieć wykonywanie na nieruchomości prac budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego nieruchomości a niestanowiących bieżącej konserwacji oraz wykonywanie na nieruchomości prac mających na celu unowocześnienie lub trwale ulepszenie nieruchomości mając na celu podniesienie jej wartości użytkowej,
  - h) *odpis na fundusz remontowy* – należy przez to rozumieć jednostkową wartość w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustalaną na podstawie uchwały Rady Nadzorczej a pobieraną

przez spółdzielnię mieszkaniową zgodnie z art. 1 – 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Fundusz remontowy mienia spółdzielni mieszkaniowej i fundusz remontowy nieruchomości przeznaczone są na pokrycie kosztów prac remontowo – modernizacyjnych, do których wykonania zobowiązana jest spółdzielnia mieszkaniowa w celu utrzymania zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym i estetycznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Z funduszu remontowego mienia spółdzielni mieszkaniowej i funduszu remontowego nieruchomości nie wykonuje się prac obciążających użytkowników lokali zgodnie z „Regulaminem określającym obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali”.

## § 2

1. Fundusz remontowy mienia spółdzielni mieszkaniowej tworzony jest z:
  - a) odpisów na fundusz remontowy,
  - b) nadwyżki bilansowej przeznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia na zwiększenie funduszu remontowego, zgodnie z § 81 punkt 2 podpunkt 3) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych”,
  - c) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu spółdzielni mieszkaniowej, których koszt likwidacji stanowił wydatki tego funduszu,
  - d) kwot uzyskanych tytułem odszkodowań lub tytułem naliczonych przez spółdzielnię mieszkaniową kar umownych z tytułu nieterminowego lub nienależytego wykonania umowy w przedmiocie zleconych przez spółdzielnię mieszkaniową prac remontowo – modernizacyjnych w zakresie mienia spółdzielni mieszkaniowej,
  - e) innych źródeł.
2. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:
  - a) odpisów na fundusz remontowy,
  - b) nadwyżki bilansowej przeznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia na zwiększenie funduszu remontowego, zgodnie z § 81 punkt 2 podpunkt 3) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych”,
  - c) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki tego funduszu,
  - d) kwot uzyskanych tytułem odszkodowań lub tytułem naliczonych przez spółdzielnię mieszkaniową kar umownych z tytułu nieterminowego lub nienależytego wykonania umowy w przedmiocie zleconych przez spółdzielnię mieszkaniową prac remontowo – modernizacyjnych w zakresie danej nieruchomości,
  - e) innych źródeł mających bezpośredni związek z daną nieruchomością.
3. Obowiązek dokonywania wpłat na fundusz remontowy mienia spółdzielni mieszkaniowej i fundusz remontowy nieruchomości w postaci odpisu na fundusz remontowy obciąża:
  - a) użytkowników lokali, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub użytkowników lokali, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu – w wysokości stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i odpisu na fundusz remontowy, ustalonego zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej wraz z opłatą eksploatacyjną ustaloną na podstawie art. 1 – 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - b) użytkowników lokali będących najemcami lokali stanowiących mienie spółdzielni mieszkaniowej – w wysokości ustalonej na podstawie zawartej przez spółdzielnię mieszkaniową umowy najmu lokalu,
  - c) użytkowników lokali posiadających lokal bez tytułu prawnego – w wysokości ustalonej przez spółdzielnię mieszkaniową w ramach naliczonego wynagrodzenia za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego.
4. Wysokość odpisu na fundusz remontowy nieruchomości i fundusz remontowy mienia spółdzielni mieszkaniowej określa Rada Nadzorcza na podstawie uchwały.

5. Wysokość odpisów na fundusz remontowy nieruchomości może być zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy lub wyposażenia.
6. Wysokość odpisu na fundusz remontowy nieruchomości i fundusz remontowy mienia spółdzielni mieszkaniowej powinna uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb remontowych, a także uwzględniać stan funduszu remontowego na początku roku oraz wpłaty na fundusz remontowy ze źródeł wymienionych w § 2 punkcie 1 i 2 .

### § 3

1. Spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi ewidencję wpływów i wydatków odrębnie dla każdej nieruchomości i odrębnie dla mienia spółdzielni mieszkaniowej, zgodnie z art. 4 (1) punkt 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków związanych z przeprowadzeniem prac remontowo – modernizacyjnych na tej nieruchomości w zakresie części wspólnych nieruchomości.
3. Fundusz remontowy mienia spółdzielni mieszkaniowej przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków związanych z przeprowadzeniem prac remontowo – modernizacyjnych na nieruchomościach stanowiących mienie spółdzielni mieszkaniowej, nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali.
4. Saldo funduszu remontowego nieruchomości i saldo funduszu remontowego mienia spółdzielni mieszkaniowej przechodzi na rok następny.

### § 4

1. W przypadku nadwyżki środków zgromadzonych na funduszu remontowym mienia spółdzielni mieszkaniowej, środki te mogą być przeznaczone w formie wewnętrznej nieoprocentowanej pożyczki na sfinansowanie kosztów i wydatków związanych z przeprowadzeniem prac remontowo – modernizacyjnych na poszczególnych nieruchomościach.
2. Decyzję w przedmiocie udzielenia wewnętrznej nieoprocentowanej pożyczki podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie udzielenia pożyczki powinna określać:
  - a) wysokość pożyczki,
  - b) zakres i charakter prac remontowo – modernizacyjnych, których koszt zostanie sfinansowany z udzielonej pożyczki,
  - c) zasady spłaty pożyczki,
  - d) okres spłaty, przy czym okres ten nie może przekroczyć 3 lat,
  - e) rodzaj zabezpieczenia spłaty udzielonej pożyczki przez daną nieruchomość.
3. Faktyczne przekazanie środków w formie wewnętrznej pożyczki na fundusz remontowy danej nieruchomości może nastąpić wyłącznie po otrzymaniu przez spółdzielnię mieszkaniową zabezpieczenia określonego w uchwale Rady Nadzorczej, o którym mowa w punkcie 2 litera e).
4. Zarząd spółdzielni mieszkaniowej zobowiązany jest zawiadomić użytkowników lokali położonych na danej nieruchomości o:
  - a) wysokości udzielonej pożyczki,
  - b) zakresie i charakterze prac remontowo – modernizacyjnych, których koszt zostanie sfinansowany z udzielonej pożyczki,
  - c) wysokości miesięcznych rat pożyczki obciążających poszczególnych użytkowników lokali położonych na danej nieruchomości,
  - d) okresie spłaty pożyczki.
5. Roszczenie spółdzielni mieszkaniowej o zwrot udzielonej pożyczki, o której mowa w punkcie 1 staje się natychmiast wymagalne w przypadku wyodrębnienia nieruchomości ze spółdzielni mieszkaniowej, poprzez utworzenie lub powstanie z mocy samego prawa wspólnoty mieszkaniowej.

## § 5

1. Zakres prac remontowo – modernizacyjnych dla poszczególnych nieruchomości i mienia spółdzielni mieszkaniowej na dany rok kalendarzowy zawarty jest w planie remontów.
2. Projekt planu remontów na dany rok kalendarzowy opracowuje Zarząd spółdzielni mieszkaniowej na podstawie kontroli okresowych i bieżących przeglądów stanu technicznego nieruchomości oraz na podstawie Instrukcji opracowywania i sposobu realizacji planu remontów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalonej na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Projekt planu remontów zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
4. Rada Nadzorcza podejmując uchwałę w przedmiocie zatwierdzenia projektu planu remontów na dany rok kalendarzowy przyjmuje do realizacji taki zakres prac remontowo – modernizacyjnych, których łączny koszt znajduje pokrycie w środkach zgromadzonych na danym funduszu remontowym z uwzględnieniem ewentualnej pożyczki przy zachowaniu pierwszeństwa prac mających na celu:
  - a) zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali i osobom trzecim,
  - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe nieruchomości,
  - c) zachowanie należytego stanu sanitarnego nieruchomości,
  - d) spełnienie wymagań ochrony środowiska.
5. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może dokonać korekty zatwierdzonego planu remontów.
6. Zarząd spółdzielni mieszkaniowej zobowiązany jest zapewnić realizację prac remontowo – modernizacyjnych zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem remontów. Przy wykonywaniu prac Zarząd zobowiązany jest zapewnić:
  - a) bezpieczeństwo użytkowników lokali i osób trzecich,
  - b) stosowanie materiałów i technologii dopuszczonych do stosowania w budownictwie na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa,
  - c) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prowadzonych prac remontowo – modernizacyjnych oraz podnoszących walory użytkowe lokali,
  - d) bieżącą kontrolę nad prawidłowym wykonywaniem prac oraz odbiór wykonanych prac przez podmioty posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.
7. Zarząd spółdzielni mieszkaniowej w przypadku zaistnienia awarii zagrażającej bezpieczeństwu, zdrowiu, życiu lub grożącej powstaniem znacznej szkody w mieniu spółdzielni mieszkaniowej lub osób, którym przysługują prawa do lokali pozostających w zasobie spółdzielni, upoważniony jest do wykonania prac mających na celu usunięcie skutków awarii, poza zatwierdzonym planem remontów. W sytuacji określonej w zdaniu pierwszym Zarząd spółdzielni mieszkaniowej na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej zobowiązany jest do udzielenia pełnej informacji o zakresie przeprowadzonych prac i koszcie prac oraz zobowiązany jest do złożenia wniosku w przedmiocie zmiany planu remontów (korekty).

## § 6

1. W przypadku wyodrębnienia nieruchomości ze spółdzielni mieszkaniowej, poprzez utworzenie lub powstanie z mocy samego prawa wspólnoty mieszkaniowej, spółdzielnia mieszkaniowa po dokonaniu rozliczenia ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego danej nieruchomości, jest uprawniona do żądania od poszczególnych właścicieli wyodrębnionych lokali położonych na nieruchomości wchodzącej w skład wspólnoty mieszkaniowej, proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej, zwrotu powstałego niedoboru w funduszu remontowym.
2. W przypadku nadwyżki środków zgromadzonych na funduszu remontowym nieruchomości, właścicielom wyodrębnionych lokali położonych na nieruchomości wchodzącej w skład wspólnoty mieszkaniowej przysługiwać będzie roszczenie o zwrot środków zgromadzonych

na funduszu remontowym proporcjonalnie do przysługującego im udziału w nieruchomości wspólnej.

§ 7

1. Niniejszy regulamin został uchwalony uchwałą numer ..... Rady Nadzorczej z dnia 23.11.2021
2. Traci moc regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszy remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony uchwałą numer 39/IX/2004 z dnia 27 września 2004 r. z późniejszymi zmianami.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„Dom dla Młodych „  
*[Signature]*

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„Dom dla Młodych „  
*[Signature]*

**Uchwała Nr 24XI/2021**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” z siedzibą w Krakowie**  
**z dnia 23 listopada 2021 r.**  
**w sprawie uchwalenia Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych”**

**§ 1**

Na podstawie § 62 ust. 1 pkt 24 w związku z § 80 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” [tekst jednolity z dnia 24 kwietnia 2015 r. z późn. zmianami], Rada Nadzorcza uchwała „Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych”, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za uchwałą głosowało 10 osób, 0 osob było przeciw, 1 osoba wstrzymała się od głosów.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„Dom dla Młodych”

*Bator*  
*Góra*

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„Dom dla Młodych”

