

UCHWAŁA Nr 10...../2025

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu z dnia 22 września 2025 r.
w sprawie: uchwalenia „Regulaminu funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej
w Zgorzelcu”.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu działając w oparciu o zakres kompetencji określony w § 35 ust. 1 pkt. 15 Statutu podejmuje uchwałę w sprawie uchwalenia „Regulaminu funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Głosowało 12.....osób
Przeciw uchwale głosowało 2..... osób

Za uchwałą głosowało 10..... osób
Wstrzymało się 0.....osób

REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ZGORZELCU

Rozdział I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2024.558 t.j. z dnia 12.04.2024 r. z późn. zm.);
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2024.593. t.j. z dnia 18.04.2024 r. z późn.zm.);
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048 t.j. z dnia 21.05.2021 r. z późn. zm.);
4. Kodeks Cywilny;
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu;
6. Ustawa z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U.2023.120. z dn. 16.01.2023 r. tj z późn.zm.);
7. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2025.418. z dn. 01.04.2025 t. tj z późn.zm.);
8. Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (t.j. Dz. U. z 2025 r. 680 z późn.zm.);
9. Zasady podejmowania uchwał właścicieli lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Zgorzelcu.

Rozdział II. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin określa zasady tworzenia i zarządzania funduszem celowym na remonty i modernizacje zasobów mieszkaniowych, zwany w treści regulaminem funduszu remontowego.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem lub budynkami, w skład których wchodzi lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu;
 - remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji;
 - modernizacji – należy przez to rozumieć kompleksowy proces przebudowy, rozbudowy, odtworzenia elementów istniejącego obiektu budowlanego, mający na celu dostosowanie go do obowiązujących standardów użytkowych, przepisów prawnych, przy jednoczesnym zachowaniu jego podstawowej konstrukcji.
 - termomodernizacji – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych mających na celu poprawę efektywności energetycznej, w zakresie rzeczowym objętym audytem energetycznym.
 - efektywności energetycznej – należy przez to rozumieć sprawność energetyczną budynku;
 - nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz

stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi elementy o zróżnicowanym stopniu związania z lokalami jak: klatki schodowe, korytarze, suszarnie, wózkownie, pomieszczenia techniczne, piwnice itp. W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również elementy konstrukcyjne budynków, w tym: fundamenty, mury, balkony, elewacje, stropy, stropodachy, dachy, dźwigi oraz wszelkie instalacje i urządzenia jak: instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, p.poż, odgromowe, domofonowe, przewody wentylacyjne, spalinowe i kominowe, rynny i rury spustowe, jak również okna, drzwi wejściowe do budynku, piwnic, pomieszczeń technicznych;

- pożyczka wewnętrzna – środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym jednej nieruchomości przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego innej nieruchomości, w obrębie której konieczne jest wykonanie robót budowlanych o wartości przekraczającej kwotę środków istniejących na tym funduszu i podlegające zwrotowi na warunkach określonych przez Radę Nadzorczą;
 - infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu – należy przez to rozumieć:
 - a) sieci rozprowadzające (wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków mieszkalnych),
 - b) urządzenie i zagospodarowanie terenu w ramach przedsięwzięć i zadań budownictwa mieszkaniowego (w szczególności: drogi, dojścia, parkingi, dojazdy, zieleń i mała architektura),
 - c) hydrofornie, kotłownie oraz sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłne, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, o ile mają związek z obiektami budownictwa mieszkaniowego;
 - obiekcie małej architektury – należy przez to rozumieć niewielki obiekt budowlany, którego nie można zaklasyfikować jako budynek ani urządzenie, stanowiący:
 - a) obiekty użytkowe służące rekreacji (np. wyposażenie placów zabaw dla dzieci, stojaki na rowery),
 - b) obiekty architektury ogrodowej,
 - c) obiekty użytkowe służące utrzymaniu porządku,
3. Na finansowanie wszelkich prac remontowych i modernizacyjnych wykonywanych w nieruchomości, infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz obiektów małej architektury, z wyjątkiem remontów i napraw należących do obowiązków użytkowników lokali w Spółdzielni, przeznacza się środki z funduszu remontowego.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zgodnie z § 49 Statutu Spółdzielni, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy wszystkich osób posiadających tytuł prawny do lokalu określonych w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jednostką rozliczeniową opłat na fundusz jest m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków na fundusz, przy czym ewidencja ta obejmuje wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Ewidencję odpisów i wydatków prowadzi się w rozbiciu na fundusz remontowy bieżący oraz fundusz remontowy dotyczący termomodernizacji.

6. Dopóki nie występują sytuacje określone w art. 24¹ i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych rozliczanie funduszu remontowego odbywa się na zasadach określonych w w/w ustawie w rozbiciu na remonty bieżące i termomodernizację.
7. Różnica między wpływami, a wydatkami z funduszu remontowego nieruchomości przenoszona jest do rozliczenia na rok następny.
8. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość angażowania wolnych środków z tego funduszu na przedterminowe spłaty kredytów obciążających fundusz remontowy.
9. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego uzupełnienia tego funduszu wolnymi środkami z funduszu zasobowego lub z rachunku obrotowego Spółdzielni.
10. Decyzję w sprawach, o których mowa w ust. 8 i 9 podejmuje Rada Nadzorcza.
11. Środki na remonty pochodzące z kredytu bankowego podlegają spłacie przez osoby posiadające prawo do lokali, na które te środki wydatkowano, a spłata następuje w ratach miesięcznych na warunkach określonych w umowie kredytowej zawartej między bankiem, a kredytobiorcą i ustalonej przez Radę Nadzorczą.
12. Pożyczki wewnętrzne mogą być udzielane w szczególności na:
 - a) wykonywanie robót budowlanych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - b) robót budowlanych i koniecznej dokumentacji zapobiegających zagrożeniu bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - c) wkład własny przy zaciągnięciu kredytu
13. Pożyczka wewnętrzna podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku podziału Spółdzielni i odłączenia kredytowanej nieruchomości oraz w razie wyodrębnienia własności wszystkich lokali w kredytowanej nieruchomości i przejścia pod jurysdykcję przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.
14. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie pożyczki wewnętrznej powinna określać:
 - a) wysokość pożyczki oraz wysokość ewentualnego oprocentowania,
 - b) okres spłaty,
 - c) przeznaczenie środków,
 - d) sposób i termin zwrotu pożyczki,
15. Dopuszcza się przejściowe wygenerowanie salda ujemnego funduszu remontowego w nieruchomości, które zostanie spłacone przez tą nieruchomość w ciągu kolejnego roku obrotowego.

Rozdział III. Zasady tworzenia funduszu remontowego

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych z podziałem na nieruchomości z odpisów na remonty, do wnoszenia których zobligowani są użytkownicy lokali określani w Rozdziale II ust. 4 niniejszego regulaminu w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu. W przypadku zwiększenia odpisu na remonty z uwagi na termomodernizację nieruchomości Rada Nadzorcza uchwała wysokość stawki na fundusz remontowy w rozbiciu na odpis bieżący oraz odpis z tytułu termomodernizacji. Opłata na fundusz remontowy nieruchomości naliczana jest od m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości winna uwzględniać wielkość potrzeb remontowych danych nieruchomości oraz ewentualną spłatę ujemnego salda funduszu remontowego.
3. Rada Nadzorcza uchwała roczny plan rzeczowo-finansowy funduszu remontowego w podziale na nieruchomości, z uwzględnieniem rodzaju prac oraz z uwzględnieniem planowanego kosztu tych prac. Podstawą powstania planu jest bieżąca ocena stanu technicznego nieruchomości oraz infrastruktury towarzyszącej wykonana przez uprawnionych pracowników Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza uchwała roczny plan rzeczowo – finansowy w grudniu na rok następny.
5. Zarząd Spółdzielni w celu realizacji uchwalonego planu funduszu remontowego:
 - a) może zaciągnąć na sfinansowanie zadań kredyt bankowy w ramach najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.
 - b) zobowiązany jest wystąpić o możliwe do uzyskania dofinansowania z funduszy krajowych i unijnych
6. W przypadku zaciągnięcia kredytu dla remontowanej nieruchomości na koncie funduszu remontowego występuje saldo ujemne do czasu spłaty tego kredytu przez nieruchomość.
7. W przypadku gdy użytkownicy lokali określani w Rozdziale II ust. 5 niniejszego Regulaminu w danej nieruchomości wnioskuje o przyspieszenie lub realizację dodatkowych zadań remontowych, wymagających większych nakładów finansowych w stosunku do naliczeń z odpisu podstawowego na fundusz remontowy, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o dodatkowym odpisie na fundusze i określa wysokość stawki na podstawie analizy kosztów.

Rozdział IV. Finansowe źródła funduszu remontowego

1. Fundusz na remonty tworzony jest z:
 - a) naliczeń odpisów na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z Rozdziałem III ust. 1 niniejszego Regulaminu;
 - b) kar umownych uzyskanych od wykonawców z tytułu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze robót oraz z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu tych wad;
 - c) odszkodowań uzyskanych od ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych;
 - d) kredytów bankowych;
 - e) dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej i innymi;
 - f) innych przychodów według decyzji organów Spółdzielni np. nadwyżki bilansowej, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak będzie stanowić.

Rozdział V. Przeznaczenie funduszu remontowego

1. Fundusz remontowy przeznacza się na:
 - a) Finansowanie kosztów remontów, modernizacji, termomodernizacji zasobów mieszkaniowych, użytkowych, dźwigów oraz infrastruktury towarzyszącej.
 - b) Odtworzenie terenów zielonych, parkingów, placów zabaw, chodników, dróg.
 - c) Wypłatę regresów ubezpieczeniowych.
 - d) Spłatę kredytów bankowych zaciągniętych na remonty zasobów.
 - e) Inne wydatki objęte planem funduszu remontowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą

Rozdział VI. Podział środków funduszu remontowego

1. Rada Nadzorcza zatwierdza roczny plan remontów.
2. Niewykorzystane środki funduszu zwiększają fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości w następnym roku.
3. W przypadku powstania Wspólnoty Mieszkaniowej zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i podjęcia decyzji o zmianie zarządcy nieruchomości wszyscy właściciele prawa odrębnej własności lokali zobowiązani są do spłaty kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię, a przypadającego na ich lokale pod rygorem dochodzenia należności na drodze postępowania sądowego.

Rozdział VII. Postanowienia końcowe

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 20/2025 z dnia 22.09.2025 i obowiązuje od dnia 22.09.2025 r.

Anuluje się Regulamin funduszu remontowego zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/2014 z dnia 18.12.2014 r.