

**REGULAMIN**  
**FUNDUSZU REMONTOWEGO**  
**W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „STROP”**

**Podstawa prawna:**

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2020 poz. 1465 ze zmianami).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (D. U. Nr 30 poz. 210 ze zm.).
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89 poz. 414 ze zm.).
4. Statut SM „STROP”.

**§ 1**

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „STROP” tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy posiadających tytuły prawne do lokali: członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, zwanych dalej użytkownikami lokali, poprzez uiszczanie opłaty z tytułu funduszu remontowego w ramach wnoszonej opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej.
3. Fundusz remontowy przeznacza się zarówno na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym, jak również na planowane kapitalne remonty, wymianę całych elementów i urządzeń na nowe zgodnie z obowiązującymi przepisami, a także na montaż urządzeń zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców.
4. Zasoby mieszkaniowe stanowią zbiór nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2013r. poz.1222 ze zm.).
5. Nieruchomość stanowi: 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.
6. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz urządzenia i część budynku, które nie służą wyłącznie do indywidualnego użytku użytkowników lokali. Piwnice, które nie mają statusu pomieszczeń przynależnych do lokali, stanowią nieruchomość wspólną.
7. Mienie Spółdzielni stanowią nieruchomości Spółdzielni wraz z przysługującym prawem własności gruntu lub wieczystego użytkowania w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom, właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni a posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. Mieniem Spółdzielni są także lokale funkcyjne, samodzielne lokale wyodrębnione na potrzeby ustanowienia służebności przesyłu, w których znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej takie jak: węzły cieplne, stacje transformatorowe, hydrofornie.

**§ 2**

1. Fundusz remontowy tworzony jest odrębnie dla każdej nieruchomości z:

- 1) odpisów z wnoszonych opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu - użytkowych, indywidualnych garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach niestanowiących części nieruchomości mieszkalnej,
  - 2) odpisów na fundusz remontowy, ustalonych decyzją Rady Nadzorczej dla miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach, na podstawie § 5 ust. 1.1. niniejszego Regulaminu,
  - 3) środków finansowych nie wypłaconych wykonawcy robót remontowych po rozliczeniu kaucji gwarancyjnej,
  - 4) odszkodowań za wady i usterki, uzyskanych od wykonawcy,
  - 5) odszkodowań ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
  - 6) dotacji, dobrowolnych wpłat, dofinansowania innych jednostek organizacyjnych itp.,
  - 7) innych wpływów ze źródeł określonych decyzją organu spółdzielni bądź odrębnymi przepisami, w tym np. podziału nadwyżki bilansowej, Funduszu wsparcia
- i stanowi wspólny fundusz remontowy dla całej nieruchomości, wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem na potrzeby części wspólnej nieruchomości.
2. W przypadkach uzasadnionych odmiennymi warunkami technicznymi budynków, możliwością indywidualnego pozyskiwania dodatkowych środków finansowych na ten cel jak również uwzględniając wiek budynków, dopuszcza się tworzenie funduszu remontowego i rozliczenie kosztów robót remontowych w ramach jednej nieruchomości, dla poszczególnych budynków. Decyzje w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

### § 3

1. Koszty remontów rozliczane są w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Niewykorzystane w ciągu roku fundusze na remonty przechodzą na rok następny.
3. Koszty remontów są rozliczane w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości, będących w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni z uwzględnieniem postanowień § 2 ust. 2.

### § 4

1. Wysokość planowanych wydatków na remonty w danym roku nie powinna przekroczyć stanu posiadanych środków na funduszu remontowym nieruchomości.
2. W przypadku konieczności wykonania remontów, których koszt przekracza zgromadzone środki na funduszu remontowym nieruchomości, dopuszcza się możliwość zaciągnięcia kredytu bankowego po uzyskaniu zgody użytkowników lokali, wyrażonej na Zebraniu mieszkańców nieruchomości w głosowaniu zwykłą większością głosów.
3. Zabezpieczeniem kredytu, o którym mowa w ust. 2 będą środki finansowe gromadzone na funduszu remontowym nieruchomości, kredyt jest spłacany przez użytkowników lokali w ramach wnoszonej miesięcznej opłaty na fundusz remontowy.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu fundusz remontowy może być podzielony na dwie pozycje: fundusz remontów bieżących i fundusz spłaty kredytu zaciągniętego na sfinansowanie remontu.
5. Na wniosek użytkownika lokalu, dopuszcza się jednorazową spłatę kredytu udzielonego na sfinansowanie remontu, w części przypadającej na jego lokal w ustalonym z Zarządem terminie do 30 dni, po zakończeniu i rozliczeniu prac remontowych. Jednorazowa spłata części kredytu obejmuje również wszystkie koszty związane z uzyskaniem kredytu i jego wcześniejszą spłatą oraz odsetki naliczone od

uruchomienia transzy do całkowitego rozliczenia wykorzystanego kredytu, w części przypadającej na lokal użytkownika.

## § 5

1. Wysokość odpisów na fundusz remontowy ustala się w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych. Dla indywidualnych garaży ustala się odpis w wysokości 50% odpisu ustalonego dla lokali mieszkalnych i użytkowych w danej nieruchomości. Dla miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach, które stanowią część nieruchomości mieszkalnej, co do zasady nie ustala się odpisu na fundusz remontowy. Wysokość odpisu zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, po uzyskaniu opinii właściwej Rady Osiedla.
  - 1.1. W przypadku planowania remontu garażu wielostanowiskowego, który stanowi część nieruchomości mieszkalnej, dopuszcza się ustalenie odpisu na fundusz remontowy dla miejsc postojowych. Wysokość odpisu na fundusz remontowy oraz okres jego gromadzenia ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
  - 1.2. Dla lokali mających wyłączny dostęp do tarasów stanowiących część nieruchomości wspólnej dopuszcza się możliwość ustalenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy w przypadku planowania remontu tarasów. Wysokość dodatkowego odpisu na fundusz remontowy oraz okres jego gromadzenia ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. Zarząd Spółdzielni z istotnych przyczyn może podjąć decyzję o przejściowym zawieszeniu pobierania opłaty z tytułu funduszu remontowego. O decyzji w tej sprawie Zarząd informuje Radę Nadzorczą.
3. Wysokość odpisów na fundusz remontowy – naliczana w ramach opłat za używanie lokali – powinna uwzględniać:
  - a) koszty remontów przewidzianych w uzgodnionym planie na rok bieżący,
  - b) koszty remontów przewidzianych do wykonania w przyszłych okresach, na które gromadzone są środki,
  - c) stan środków funduszu remontowego na dzień 31 grudnia poprzedniego roku
  - d) spłatę kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego na potrzeby remontowe nieruchomości,
  - e) zwrot kwoty udzielonego wsparcia, zgodnie z postanowieniami Regulaminu Funduszu wsparcia.

Wysokości odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia, a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów.

4. W przypadku, gdy konieczne jest wykonanie remontu ze względu na stan techniczny budynku i występujące zagrożenie życia i zdrowia mieszkańców bądź decyzji PINB, a wysokość odpisu na fundusz remontowy i gromadzone środki finansowe nie zabezpieczają pokrycia kosztów wykonania niezbędnych robót, Zarząd jest zobowiązany do złożenia wniosku do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie zwiększonego odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości, pomimo negatywnej opinii Rady Osiedla dotyczącej zwiększenia wysokości odpisu na fundusz remontowy.

## § 6

1. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w regulaminie spółdzielni.

2. Rada Osiedla/Rada Nieruchomości w uzgodnieniu z Zarządem Spółdzielni może wnioskować o wykonanie robót remontowych, pozostających w zakresie obowiązków użytkowników lokali, z wykorzystaniem środków funduszu remontowego nieruchomości w przypadku, gdy występująca w lokalu usterka / roboty uznane przez Zarząd i potwierdzone przez Zebranie mieszkańców za celowe, zostaną stwierdzone jako usterka / roboty powtarzające się w innych lokalach.  
2.1. Sposób rozliczenia robót z wykorzystaniem środków funduszu remontowego ustala Zarząd Spółdzielni w uzgodnieniu z Radą Osiedla/Nieruchomości.
3. Prace o charakterze konserwacyjnym obciążają bieżące koszty eksploatacyjne.

## § 7

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na wykonywanie robót remontowych w części nieruchomości wspólnej, w szczególności na:

- 1) usuwanie przyczyn i skutków awarii,
- 2) wymianę zużytych i tracących sprawność techniczną całych elementów i urządzeń na nowe,
- 3) zwrot odszkodowań dla użytkowników lokali w budynkach Spółdzielni, w kwocie nie uznanej przez ubezpieczyciela Spółdzielni, obejmującej koszty związane z likwidacją szkody, w tym koszty udziału Spółdzielni w likwidacji szkody,
- 4) spłatę kredytów zaciągniętych na remonty wraz z odsetkami oraz opłaty związane z obsługą tych kredytów,
- 5) zwrot kwoty udzielonego wsparcia, zgodnie z postanowieniami Regulaminu Funduszu wsparcia,
- 6) pokrycie uzasadnionych kosztów ulepszeń, usuwania wad i usterek budowlanych, powstałych po okresie gwarancji – rękojmi,
- 7) zwrot środków finansowych użytkownikom lokali, w wysokości nieprzekraczającej kosztów poniesionych przez Spółdzielnię na wykonane roboty uznane przez Zarząd po zaopiniowaniu przez Zebranie mieszkańców za celowe dla całej nieruchomości, a wykonanych indywidualnie przez tych użytkowników.
- 8) sfinansowanie kosztów wynikających z przeprowadzonych remontów i napraw w lokalach i garażach użytkowanych na podstawie umowy najmu zawartej przez Spółdzielnię,
- 9) przedsięwzięcia modernizacyjne z uwzględnieniem nowych technologii.

## § 8

1. Przy robotach remontowych Spółdzielnia powinna zapewnić:
  - a) realizację robót w kolejności wynikającej z opracowanych planów remontów,
  - b) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia robót,
  - c) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych podnoszących walory użytkowe nieruchomości,
  - d) pełną informację dla użytkowników lokali o kosztach, zakresie prac, godzinach i terminach realizacji, z podaniem osób odpowiedzialnych - ze strony wykonawcy i prowadzących bezpośredni nadzór ze strony spółdzielni.
2. W przypadku zlecenia wykonania robót remontowych firmie zewnętrznej Spółdzielnia zobowiązana jest do egzekwowania od wykonawcy obowiązków, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, szczególnie w zakresie pkt. b).
3. Wyboru wykonawcy robót remontowych dokonuje się, zgodnie z procedurą zawartą w regulaminie wyboru Firm świadczących usługi na rzecz SM „STROP”.
4. W przypadku wystąpienia awarii czy usterek stwarzających zagrożenie zdrowia lub zniszczenia mienia oraz dostawy mediów, dopuszcza się powierzenie robót wykonawcy z pominięciem procedury, o której mowa w ust. 3.

**§ 9**

1. W przypadku, gdy w nieruchomości powstaje wspólnota mieszkaniowa w trybie art. 24<sup>1</sup> ust. 1 lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zobowiązana jest do rozliczenia z właścicielami lokali zaewidencjonowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz pozostałych nakładów na remonty nieruchomości. Rozliczenie następuje w terminie 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrachunkowy, w którym powstała wspólnota mieszkaniowa.
2. W przypadku nieruchomości, o których mowa w ust. 1, w których prace remontowe zostały sfinansowane kredytem bankowym zabezpieczonym środkami funduszu remontowego nieruchomości (§ 4 ust. 2 i 3), właściciele lokali zobowiązani są do spłaty tego kredytu wraz z należnymi odsetkami, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

**§ 10**

Niniejszy Regulamin zatwierdzony Uchwałą nr 28/2018 z dnia 19.11.2018 r. obowiązuje z dniem uchwalenia i uwzględnia zmiany wprowadzone Uchwałą nr 26/2019 Rady Nadzorczej z dnia 09.09.2019 r. oraz Uchwałą nr 20/2025 Rady Nadzorczej z dn. 17.11.2025.