

**REGULAMIN**  
**TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZY REMONTOWYCH**  
**W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ**  
**„BATORY” W WARSZAWIE**

**I. Podstawa prawna**

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 648), dalej „Prawo Spółdzielcze”,
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1208), dalej „Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych”,
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048), dalej Ustawa własności lokali,
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (tj. Dz.U. z 2020 roku, poz. 1333 ze zm.), dalej „Prawo budowlane”,
5. Krajowy Standard Rachunkowości nr 11 "Środki trwałe" z dnia 25 maja 2017 roku,
6. Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Batory”.

**II. Definicje**

- Lokal - samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy.
- Lokal mieszkalny - wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
- Lokal użytkowy - wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi wykorzystywane są zgodnie z ich przeznaczeniem na cele inne niż mieszkaniowe.
- Garaż - samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu przeznaczony do przechowywania pojazdu mechanicznego.
- Nieruchomość - budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, nieruchomość wielobudynkowa tworzona, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie lub działka, na której posadowione są budynki pozbawione dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej.
- Mienie Spółdzielni - wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich część w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującym członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lub ich praw.
- Remont to wykonywanie robót polegających na przywróceniu stanu pierwotnego istniejącego środka trwałego, w jakim został on wprowadzony do ewidencji środków trwałych, które nie stanowią bieżącej konserwacji. Remont nie staje się ulepszeniem w razie stosowania do remontu materiałów innych - także lepszych, niż zawartych w środku trwałym, w momencie jego przyjęcia do użytkowania, o ile nie powoduje to istotnej zmiany wartości użytkowej środka trwałego.

### III. Postanowienia ogólne

#### § 1

1. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie Spółdzielni oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy:
  - a) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali,
  - b) członków posiadających odrębną własność lokalu,
  - c) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
  - d) osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, a nie będących członkami Spółdzielni.
3. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.
4. Odpisy podstawowe na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
5. Odpis na fundusz remontowy obiektów zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi koszt uzyskania przychodu w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
6. Zarządzanie funduszem remontowym tworzonym przez członków będących właścicielami lokali oraz właścicielami lokali niebędących członkami powierza się Spółdzielni na takich samych zasadach jak funduszu remontowego członków i nie członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.

#### § 2

1. Obowiązek tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wynika z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych dysponuje Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych z przeznaczeniem na:
  - 1) fundusz remontowy nieruchomości,
  - 2) fundusz remontowy mienia ogólnego.
4. Na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza ustala wysokość wpłat na fundusz remontowy mienia ogólnego Spółdzielni i na fundusz remontowy nieruchomości w zł/m<sup>2</sup>powierzchni użytkowej lokali.
5. Gospodarowanie funduszem remontowym i rozliczanie tego funduszu prowadzi się w skali całych zasobów Spółdzielni, a ewidencję naliczeń i wydatków na remonty prowadzi się zgodnie z § 3 niniejszego regulaminu.
6. Kwota niewykorzystanych środków funduszu remontowego w danym roku przechodzi do rozliczeń na rok następny i uwzględniana jest przy tworzeniu planu rzeczowo-finansowego.

#### § 3

1. Zgodnie z art. 4 ust. 4<sup>1</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzona jest ewidencja analityczna i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych w hali garażowej.
2. Ewidencja wpływów funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości obejmuje naliczone opłaty stanowiące odpis na fundusz remontowy z tych nieruchomości oraz wpływy pochodzące z innych źródeł określonych w niniejszym Regulaminie.
3. Ewidencja wydatków z funduszu remontowego nieruchomości dotyczy wykonanych prac remontowych w tych nieruchomościach.
4. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest:

- a) z odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – wysokość tych odpisów zatwierdza Rada Nadzorcza,
  - b) z podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
  - c) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - d) kaucji gwarancyjnych zatrzymanych wykonawcom,
  - e) innych źródeł.
5. Odpisy w ciężar kosztów, o których mowa w § 4 pkt. 1 a Regulaminu nalicza się od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
  6. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych powinna uwzględniać:
    - a) faktyczne potrzeby remontowe, które są określane w corocznych planach gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
    - b) stan niewykorzystanych środków funduszu z roku poprzedniego.
  7. Wpłaty kumulowane na funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych nie mogą być przeznaczone na inny cel niż remonty i są wnoszone jak pozostałe opłaty za użytkowanie lokalu do 20 każdego miesiąca.
  8. Stawki odpisów na fundusze remontowe naliczane dla lokali i garaży oraz miejsc postojowych w hali garażowej są ustalane odrębnie dla każdej nieruchomości z zachowaniem zasad określonych w § 2 Regulaminu.
  9. Środki funduszu remontowego nieruchomości mogą być wykorzystane tylko na finansowanie zaliczanych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych.
  10. Rodzaje robót finansowanych środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych określone są corocznie w planie rzeczowo-finansowym na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego i estetycznego budynków zgodnie z Prawem Budowlanym, wniosków i akceptacji Komitetów Domowych Grup Mieszkańców oraz oceny Zarządu.
  11. Środki funduszu remontowego nieruchomości mogą być wydatkowane w szczególności na:
    - 1) remonty dachów, konstrukcji i elewacji budynków,
    - 2) remonty klatek schodowych,
    - 3) remonty instalacji gazowej, elektrycznej, wod-kan, c.o. i c.c.w.,
    - 4) remonty dźwigów,
    - 5) remonty budowli związanych z nieruchomościami mieszkaniowymi (altany śmietnikowe, drogi chodniki, miejsca postojowe, parkingi), łącznie z kosztami dokumentacji i nadzoru inwestorskiego.
  12. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu w każdym czasie może podjąć uchwałę o zwiększeniu odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości w przypadku podjęcia koniecznych remontów wynikających z decyzji organów: Nadzoru Budowlanego, Straży Pożarnej, Sanepidu, Urzędu Dozoru Technicznego lub też zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców danej nieruchomości.

#### § 4

1. Fundusz remontowy mienia ogólnego Spółdzielni tworzony jest z:
  - a) odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – wysokość tych odpisów zatwierdza Rada Nadzorcza,
  - b) z dotacji, dofinansowania oraz darowizny,
  - c) z innych źródeł.
2. Fundusz remontowy mienia ogólnego Spółdzielni może być wykorzystywany na finansowanie gospodarki remontowej związanej z:
  - a) remontem pawilonów stanowiących mienie Spółdzielni,

- b) remontem oświetlenia terenów i ulic,
  - c) remontem obiektów małej architektury, w tym urządzeń zabawowych i placów zabaw,
  - d) remontem ciągów pieszych, pieszo-jezdnymi, dróg osiedlowych, miejsc postojowych, parkingów nie będących w mieniu nieruchomości.
3. W pierwszej kolejności fundusz remontowy mienia ogólnego Spółdzielni winien być przeznaczony na konieczne remonty wynikające z decyzji organów nadzoru budowlanego, straży pożarnej, sanepidu, urzędu dozoru technicznego.
  4. W przypadku wolnych środków fundusz remontowy mienia ogólnego Spółdzielni może być przeznaczony na dofinansowanie w formie pożyczki remontów w poszczególnych nieruchomościach, a w szczególności na:
    - a) remont budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
    - b) remont zapobiegający zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców.
  5. O kierunkach dofinansowania decyduje Rada Nadzorcza Spółdzielni, podejmując odpowiednie decyzje w formie uchwał, które powinny zawierać:
    - a) kwotę dofinansowania funduszu remontowego nieruchomości w formie pożyczki,
    - b) okres spłaty pożyczki, który nie może być dłuższy niż 3 lata,
    - c) sposób spłaty pożyczki.

#### § 5

1. Ze środków funduszu remontowego nieruchomości i mienia ogólnego finansuje się remonty wykonywane przez wykonawców obcych.
2. Koszty remontów rozlicza się według faktur i rachunków wykonawców zewnętrznych.
3. Środków finansowych z funduszu remontowego nie można przeznaczyć na roboty związane z konserwacją, które finansowane są z bieżącej eksploatacji.
4. Z funduszu nie finansuje się napraw i remontów wewnątrz lokali.
5. Naprawa uszkodzeń w budynku powstałych z winy osoby korzystającej z lokalu znajdującego się w tym budynku lub osoby wspólnie z nim zamieszkałej obciąża użytkownika tego lokalu.

#### § 6

1. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
  - a) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy Ustawy o własności lokali, a także
  - b) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,
 rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty danej nieruchomości.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
4. Rozliczenie funduszu remontowego w terminie, o którym mowa w ust. 2 polega na zwrocie właścicielom nadwyżki niewykorzystanego funduszu remontowego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 1.
5. W przypadku podjęcia przez właścicieli uchwały, o której mowa w art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zapisów § 6 ust. 1 – 4 Regulaminu nie stosuje się, a dla przedmiotowej nieruchomości fundusz remontowy prowadzony jest na dotychczasowych zasadach, tj. zbiorczo w skali całej Spółdzielni.

§ 7

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 23.09.2021.
2. Z dniem zatwierdzenia niniejszego Regulaminu Uchwałą Rady Nadzorczej tracą moc inne dotychczas obowiązujące regulacje wewnętrzne Spółdzielni dotyczące tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych w Spółdzielni.

Tekst niniejszego Regulaminu uchwalono Uchwałą Rady Nadzorczej nr 66/x/2021 w dniu 23.09.2021

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej SBM "Batory"  
*Ewa Nyberg*  
Ewa Nyberg

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej SBM "Batory"  
*Andrzej Ambroziak*  
Andrzej Ambroziak

