

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

»NAD JAREM«

82-300 ELBLĄG, ul. Korczaka 29

82 55 648 38 00

NIP 5780001821 REGON 000981200

Uchwała nr ¹⁵.../2025

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu
z dnia 3 czerwca 2025 roku**

**w sprawie: „Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu”**

Na podstawie § 47 ust. 1 pkt. 32 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1

Uchwała się Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty.

Za uchwałą głosowało - ¹¹..... członków Rady

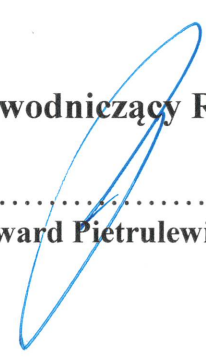
Przeciw uchwale głosowało - ⁰..... członków Rady

Sekretarz Rady



.....
Jolanta Lazarowska

Przewodniczący Rady



.....
Edward Pietrulewicz

REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NAD JAREM”

Regulamin został opracowany w oparciu o:

1. przepisy ustawy z dnia 16.09.1982 roku „Prawo spółdzielcze”,
2. przepisów ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu.

Zasady ogólne:

§ 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy na podstawie art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, właścicieli lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność nie będących członkami Spółdzielni, osoby korzystające z lokali, a nie posiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego oraz właścicieli lokali użytkowych, poprzez uiszczanie opłaty za używanie lokalu na fundusz remontowy zgodnie z uchwałą odpowiednich organów statutowych Spółdzielni
3. Fundusz remontowy spółdzielni przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymywania zasobów w należyтым stanie technicznym i estetycznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali wewnątrz lokali określonych w Statucie oraz w regulaminie wewnętrznym Spółdzielni.
5. Gospodarowanie funduszem remontowym prowadzi się w skali całych zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni, a ewidencję naliczeń należnych wpływów i wydatków na remonty z podziałem na poszczególne nieruchomości.
6. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami polityki rachunkowości zatwierdzonymi przez Zarząd Spółdzielni.
7. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały odpowiedniego organu statutowego Spółdzielni.

§ 2

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy dla całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni z:
 - a) odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych

nieruchomości budynkowych od lokali mieszkalnych, samodzielnych lokali użytkowych z własnościowym prawem do lokalu i prawem odrębnej własności, jako sumę miesięcznych naliczeń:

- stanowiących iloczyn wysokości stawki funduszu i powierzchni użytkowej lokali w poszczególnych nieruchomościach,
 - od liczby zamontowanych wodomierzy w budynkach mieszkalnych wyposażonych w tego typu urządzenia w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo- gospodarczym Spółdzielni
 - b) nadwyżki bilansowej,
 - c) kredytów bankowych,
 - d) środków uzyskanych od instytucji samorządowych,
 - e) innych źródeł.
2. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Jednakże w obrębie jednej nieruchomości obowiązuje taka sama stawka odpisu.

§ 3

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:

1. Finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych.
2. Finansowanie kosztów remontów mienia Spółdzielni związanych z zasobami mieszkaniowymi (np.: ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, place zabaw itp.).
3. Finansowanie wymiany i zakupu nowych środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych (z wyłączeniem budynków) służących działalności eksploatacyjnej i remontowo-konserwacyjnej zasobów.
4. Finansowanie zakupu i montażu wodomierzy oraz innych urządzeń technicznych wraz z systemem służącym do rozliczania mediów w nieruchomościach.
5. Zwrot części kosztów za dokonanie przez użytkowników lokali wymiany stolarki okiennej i docieplenia wnętrza loggi.
6. Koszty związane z obsługą i nadzorem nad robotami remontowymi oraz konserwacją nieruchomości.

§ 4

1. Dla poszczególnych rodzajów robót remontowych sporządza się Plan Remontów na dany rok, z ich przypisaniem do nieruchomości.
2. Plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy zatwierdzany jest uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Zakres prac remontowych dla nieruchomości mieszkaniowych i mienia Spółdzielni w podziale na poszczególne rodzaje robót remontowych ujmowanych następnie w planie rzeczowym remontów sporządza się między innymi na podstawie, kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli, działań

energooszczędnych Spółdzielni itp. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych określone są przepisami Prawa Budowlanego.

4. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w funduszu remontowym określonym w § 3 ust. 1 - 6 niniejszego regulaminu, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu :
 - a) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - d) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków,
 - e) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
5. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów powinny zmierzać do zapewnienia zrównoważenia wpływów i wydatków tego funduszu dla każdej nieruchomości.
6. Rada Nadzorcza może dokonać korekty zatwierdzonego wcześniej planu remontów w przypadku konieczności usunięcia awarii, skutków katastrofy, przeszacowania lub niedoszacowania planowanych kosztów przeprowadzenia robót remontowych w stosunku do kosztów rzeczywistych itp.
7. Nadwyżki lub niedobory na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości nie podlegają indywidualnemu rozliczeniu w formie wypłaty lub dopłaty przez użytkowników lokali.

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi księgową ewidencję funduszu remontowego oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Pod pojęciem wpływów, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla nieruchomości określonych w ust. 1 rozumie się wartość naliczonego w ciężar kosztów danej nieruchomości odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni oraz obejmuje wpływy pochodzące z wpłat, o których mowa w § 4 ust 1 d.
3. Ewidencja wydatków określona w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla nieruchomości określonych w ust. 1 dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych na tych nieruchomościach.

§ 6

1. Zmiany rodzaju i zakresu prowadzonej działalności remontowej, nie wymagają korekty niniejszego regulaminu, o ile wynikają z zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej rzeczowego planu remontów.
2. Wykonanie prac remontowych z funduszu remontowego odbywa się przez konserwatorów nieruchomości Spółdzielni lub wykonawców wyłonionych zgodnie

Oh

3

z zasadami *Regulaminu przeprowadzania przetargów na dostawy materiałów, roboty budowlane i inne usługi wykonywane przez wykonawców obcych na rzecz Spółdzielni.*

3. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią lub innymi zdarzeniami nie dającymi się przewidzieć, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów z pominięciem drogi przetargowej. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac oraz ich koszcie.
4. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza kolejnością Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
5. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - realizację robót w kolejności wynikającej z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów,
 - bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych,
 - stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie,
 - stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe lokali.
6. Prowadzone prace remontowe podlegają kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawują pracownicy działów technicznych Spółdzielni.

§ 7

1. Za prawidłową realizację Planu Remontów odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni. W ramach tego planu w Spółdzielni tworzy się plany remontów dla poszczególnych nieruchomości i mienia Spółdzielni, które Zarząd zamieszcza na stronie internetowej oraz w siedzibie Spółdzielni. Następnie plan remontów uchwalany jest przez Radę Nadzorczą.
2. Niewykorzystane w ciągu roku środki z funduszu remontowego przechodzą na następny rok obrachunkowy i prezentowane są w sprawozdaniu finansowym w pozycji zobowiązania krótkoterminowe.
3. Kwoty przekroczenia funduszu remontowego pozostają do rozliczenia w roku następnym i są prezentowane w sprawozdaniu finansowym jako rozliczenia międzyokresowe.
4. Środki funduszu gromadzone są na rachunku bankowym Spółdzielni.

§ 8

W przypadku wyodrębnienia się z zasobów Spółdzielni Wspólnoty Mieszkaniowej saldo funduszu remontowego rozlicza się z właścicielami: poprzez wypłatę, gdy saldo jest dodatnie i obciążenie właścicieli, gdy saldo jest ujemne

§ 9

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 15/2025 Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu w dniu 03.06.2025 r.

Z dniem wejścia w życie Regulaminu traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/2023 w dniu 26.09.2023 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jolanta Łazarowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Edward Pietrulewicz

RADCA PRAWNY

Karolina Przygoda
Karolina Przygoda
GD E-291