

REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W S.M. „NOVA”

TEKST JEDNOLITY Z DNIA 13.04.2026R.

Na podstawie § 17 ust. 2 Statutu Spółdzielni, w związku z art. 6 ust. 3 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. t.j. z 2024r., poz. 558 z późn. zm.) tworzy się fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych na zasadach określonych w niniejszym regulaminie:

§ 1

Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych dzieli się na:

1. Fundusz remontowy nieruchomości.

§ 2

Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się z:

1. odpisów na potrzeby remontowe nieruchomości wpłacanych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni i przez osoby nie będące członkami spółdzielni którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mieszkańców o nieuregulowanym statusie prawnym do lokalu, najemców,
2. opłat na pokrycie kosztów remontów, wnoszonych do Spółdzielni przez właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni
3. kwot otrzymywanych z firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowi wydatki funduszu remontowego tej nieruchomości,
4. kwot z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki lub za zwłokę w ich usuwaniu, a uzyskanych od wykonawców robót remontowych,
5. kredytów bankowych zaciąganych na remonty nieruchomości,
6. dotacji innych jednostek organizacyjnych na poprawę warunków zamieszkiwania,
7. nadwyżki przychodów nad kosztami z działalności gospodarczej Spółdzielni.
8. dochodów z najmu i dzierżawy na danej nieruchomości po potrąceniu kosztów ich utrzymania.
9. premii termomodernizacyjnych, oszczędności na ciepłe (c.o. i c.w.u.) uzyskanych z tytułu prowadzonych przedsięwzięć termomodernizacyjnych oraz innych wpływów stosownych do uchwał organów spółdzielni,
10. odsetek naliczonych przez bank od środków finansowych zgromadzonych na lokatach terminowych oraz rachunku bieżącym spółdzielni, pochodzących z zaliczek na fundusz remontowy.

§ 3

1. Środki funduszu remontowego nieruchomości mogą być przeznaczone

na:

1. finansowanie kosztów robót remontowych nieruchomości. Rzeczowy zakres remontów wynika z przeglądów remontowych w zarządzanych przez Spółdzielnię zasobach mieszkaniowych,
2. spłatę kredytu i pożyczek zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych danej nieruchomości,
3. pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania wad i usterek budowlanych danej nieruchomości nie objętych gwarancją wykonawcy,
4. pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych danej nieruchomości,
5. remont, rozbudowę infrastruktury osiedlowej np. parkingi, place zabaw, boiska, drogi osiedlowe, chodniki itp.,
6. Z funduszu remontowego finansowane są remonty nieruchomości wspólnych, które stanowią grunt oraz te części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku indywidualnego członków, użytkowników i właścicieli lokali. Do nieruchomości wspólnej zaliczają się w szczególności:
 - a) klatki schodowe, korytarze, drzwi wejściowe do budynku, okna na klatkach schodowych,
 - b) pomieszczenie na wózki, pralnie, suszarnie, korytarze piwniczne,
 - c) fundamenty, ściany konstrukcyjne, stropodachy, stropy,
 - d) przewody kominowe i wentylacyjne,
 - e) instalacje wodne do zaworu odcinającego w mieszkaniach włącznie,
 - f) instalacje kanalizacyjne od pierwszej studzienki na zewnątrz budynku z poziomami i pionami kanalizacyjnymi w budynku z wyłączeniem kanalizacji w mieszkaniu, rury deszczowe,
 - g) instalacje elektryczne do tablicy bezpiecznikowej w mieszkaniu od strony zasilania włącznie (bez bezpieczników),
 - h) instalacje centralnego ogrzewania do zaworu termostatycznego na grzejniku włącznie,
 - i) instalacje ciepłej wody do zaworu odcinającego w mieszkaniach włącznie,
 - j) instalacje gazowe do zaworu odcinającego przy kuchence gazowej w mieszkaniu włącznie,
 - k) instalacje odgromowe,
 - l) pomieszczenia techniczne jak: pomieszczenia węzłów cieplnych, wodomierzy, węzły ciepne kompaktowe wraz z urządzeniami przynależnymi,
 - m) dźwigi oraz szyby i maszynownie,

n) inne instalacje finansowane ze środków Spółdzielni, bez urządzeń i osprzętu w lokalu, jak instalacja domofonowa.

2. Z funduszu remontowego finansowane są następujące naprawy nieruchomości wspólnej znajdujące się wewnątrz lokali, a w szczególności:

- a) naprawa instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej w mieszkaniu od strony zasilania włącznie (bez wymiany bezpieczników mieszkaniowych) oraz realizacja zaleceń pokontrolnych,
- b) naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego przy kuchence gazowej włącznie,
- c) naprawa instalacji wodociągowej do głównych zaworów odcinających włącznie,
- d) naprawa pionów kanalizacyjnych,
- e) usuwanie nieszczelności instalacji gazowej do zaworu odcinającego przy kuchence gazowej włącznie.
- f) usuwanie niedrożności przewodów wentylacyjnych,
- g) naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania,
- h) wymiana wodomierzy,
- i) naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachów itp.)

3. Za wydatki na remonty uważa się wydatki poniesione na:

- 1. zakup materiałów i urządzeń,
- 2. zakup usług obejmujących:
 - a) wykonanie ekspertyzy, opinii, projektu,
 - b) transport materiałów i urządzeń,
 - c) wykonawstwo robót,
- 3. najem sprzętu budowlanego,
- 4. opłaty administracyjne i inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów w związku z robotami remontowymi.

§ 4

Z funduszu remontowego nieruchomości nie finansuje się remontów:

1. które zgodnie z obowiązującymi przepisami lub umowami obciążają użytkowników mieszkań i lokali o innym przeznaczeniu,
2. garaży,
3. pomieszczeń biura Zarządu Spółdzielni

§ 5

1. Środki funduszu remontowego są przeznaczane na wyrównanie stanu technicznego budynków i infrastruktury osiedlowej.
2. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego uzupełnienia tego funduszu wolnymi środkami funduszu zasobowego.
3. Decyzję w sprawach o których mowa w punkcie 2 podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.

§ 6

Niewykorzystane w danym roku środki finansowe funduszu na remonty przechodzą na rok następny.

§ 7

1. Stawki odpisów naliczane na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych w ramach opłat za użytkowanie mieszkań winny uwzględniać wielkość potrzeb w tym zakresie i wynikać z planu gospodarczego Spółdzielni.
2. Wysokość stawek odpisów na fundusz na remonty od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych uchwała Rada Nadzorcza.
3. Wysokość stawek odpisów na fundusz na remonty od powierzchni użytkowej lokali użytkowych, na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu uchwała Rada Nadzorcza.
4. Wysokość innych odpisów na fundusz na remonty ustala Rada Nadzorcza.

§ 8

Stawki odpisów na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych przeznaczony na remonty naliczane w ramach opłat za użytkowanie mieszkań i lokali użytkowych winny uwzględniać:

1. Wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych.
2. Stan środków funduszu na remonty.

§ 9

1. Decyzje o realizacji remontów objętych rocznym planem gospodarczo-finansowym Spółdzielni w ramach posiadanych środków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarząd Spółdzielni.
2. W przypadku wystąpienia: klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, bezpośredniego zagrożenia życia lub mienia mieszkańców – decyzje o uruchomieniu środków z funduszu zasobowego Spółdzielni podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 10

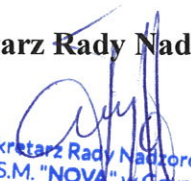
1. Dopuszcza się możliwość zaciągnięcia kredytu bankowego na sfinansowanie remontów.
2. Kredyt bankowy przeznaczony jest na sfinansowanie remontu nieruchomości wymienionej w umowie kredytowej.
3. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu na remont danej nieruchomości i zabezpieczenie kredytu hipoteką, wymaga pisemnej zgody większości członków spółdzielni i osób nie będących członkami Spółdzielni, posiadających tytuł prawny dla danej nieruchomości budynkowej oraz wymaga podjęcia przez Walne Zgromadzenie Członków stosownej uchwały.
4. Spłata kredytu bankowego wraz z odsetkami obciąża nieruchomość budynkową na rzecz której kredyt został zaciągnięty.

§ 11

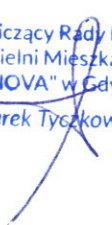
Niniejszy **Regulamin** uchwalony został przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 13.04.2026 roku Uchwałą Nr 10/04/2026 r i wchodzi w życie z dniem 13.04.2026 r.

Jednocześnie traci moc Regulamin podjęty Uchwałą Nr 04/02/2022 z dnia 07.02.2022 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. "NOVA" w Gdyni
Stanisław Trojnar

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
"NOVA" w Gdyni
Marek Tyszkowski