

REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO SIEMIANOWICKIEJ SPOŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

§ 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy, którego celem jest finansowanie remontów oraz przebudowy zasobów mieszkaniowych, części wspólnych nieruchomości, infrastruktury towarzyszącej.
2. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy użytkowników lokali mieszkalnych i zamieszkałych członków użytkujących garaże.

§ 2

Fundusz remontowy przeznacza się na:

1. finansowanie:
 - a. remontów bieżących zasobów mieszkaniowych, w tym np. remontów dźwigów osobowych, dróg, chodników, boisk, placów zabaw, siłowni zewnętrznych oraz garaży w zakresie elewacji, dachów, rynien, odprowadzania wody, instalacji elektrycznej zewnętrznej należącej do Spółdzielni,
 - b. realizacji postanowień wynikających z decyzji administracyjnych,
 - c. dofinansowanie wydatków remontowych np. wymiany okien, nawiewników, daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji, podjazdów do garaży na zasadach określonych w „Regulaminie w sprawie obowiązków spółdzielni oraz obowiązków członków spółdzielni i pozostałych użytkowników lokali w zakresie eksploatacji, remontów i ich rozliczeń”.
2. finansowanie długofalowej, szeroko zakrojonej polityki remontowej Spółdzielni np.:
 - a. dociepleń ścian budynków, stropodachów, stropów piwnic,
 - b. remontów - przebudowy oraz renowacji elewacji,
 - c. likwidacji materiałów zawierających azbest (elewacje budynków),
 - d. inwestycji proekologicznych i prooszczędnościowych w zakresie gospodarki energią,

- e. zmian sposobu przygotowywania c.w.u. oraz c.o. i sposobu wentylacji budynków stanowiących zasoby mieszkaniowe,
- f. remontu kapitalnego, odtworzenia dźwigów osobowych, ich amortyzację,
- g. przedsięwzięć związanych z realizacją prac we współudziale z innym podmiotem np. o charakterze partnerstwa publiczno – prywatnego,
- h. przedsięwzięć osiedlowych o zasięgu ogólnospółdzielczym.

§ 3

Fundusz remontowy powstaje poprzez:

1. odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w zakresie opłat wnoszonych za lokal przez osoby wymienione w § 1 Regulaminu,
2. odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w zakresie części opłat za dźwigi osobowe, wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wyposażonych w dźwigi,
3. wpłaty kwot od wykonawców dotyczące odszkodowań za wady i usterki przy wykonywaniu robót remontowych,
4. środki otrzymane od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w oznaczonej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki z funduszu remontowego,
5. dopłaty wnoszone przez osoby wymienione w § 1 Regulaminu wynikające z partycypacji tych osób w kosztach remontu.

§ 4

1. Decyzję w sprawie wydatkowania środków Funduszu remontowego w zakresie remontów wyszczególnionych w § 2 ust. 1 na wniosek Kierownika Administracji po uzgodnieniu z Radami Osiedli w ramach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów remontowych opracowanych na podstawie przeglądów okresowych i analizy finansowej podejmuje Zarząd.
2. Decyzję w sprawie wydatkowania środków Funduszu remontowego w zakresie remontów wyszczególnionych w § 2 ust. 2 – podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie planu rzeczowo-finansowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

§ 5

Ustalanie wysokości opłat na fundusz remontowy

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, wyszczególnionego § 2 Regulaminu.
2. Podstawą do ustalenia opłat na fundusz remontowy nieruchomości Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej są potrzeby oznaczonych nieruchomości, plany gospodarcze Spółdzielni oraz konieczność zbilansowania przychodów i kosztów funduszu remontowego nieruchomości.
3. Opłaty wnoszone przez osoby wymienione w § 1 Regulaminu ustalane są przez Radę Nadzorczą zgodnie z postanowieniami Statutu i Regulaminu w sprawie obowiązków Spółdzielni oraz obowiązków członków Spółdzielni i pozostałych użytkowników lokali w zakresie eksploatacji, remontów i ich rozliczeń.
4. Wynik na funduszu remontowym oznaczonych nieruchomości na koniec każdego roku kalendarzowego przechodzi na rok następny tych nieruchomości.

§ 6

1. Spółdzielnia może na koszt użytkownika lokalu wykonać drobne usługi dotyczące napraw będących w zakresie obowiązków użytkownika na podstawie zlecenia na roboty lub odrębnej umowy. Zapłata za te remonty nie zasila funduszu remontowego.

§ 7

Pomoc finansowa dla poszczególnych nieruchomości przy realizacji planów remontowych

1. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego powinny zapewniać dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu.
2. Dopuszcza się, na podstawie decyzji Rady Nadzorczej, przesunięcie nadwyżki środków na eksploatacji danej nieruchomości na pokrycie zaległości na Funduszu Remontowym tej nieruchomości.
3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, uwzględnionych w rocznych planach remontowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą, możliwość zaciągania pożyczek oraz kredytów bankowych (za zgodą Walnego Zgromadzenia) dla szybszej realizacji długoterminowych planów

remontowych. Spłatą pożyczek i kredytów zaciągniętych na realizację remontów, odsetek i innych kosztów, obciążone zostaną nieruchomości na remont, których zaciągnięty został kredyt lub pożyczka.

4. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, możliwość wydatkowania środków w wyższej wysokości niż zgromadzone na funduszu remontowym oznaczonej nieruchomości, w której brak jest możliwości zbilansowania potrzeb remontowych, w ramach zwrotnej pomocy finansowej uzyskanej dzięki przejściowemu wykorzystaniu środków finansowych innych nieruchomości.
5. Wysokość zwrotnej pomocy finansowej, uzyskanej przez poszczególne nieruchomości podlega zwrotowi w kolejnych latach kalendarzowych a rozpoczyna się w następnym miesiącu po uzyskaniu pomocy.
6. W przypadku wyodrębnienia nieruchomości z zasobów Spółdzielni, utworzenia Wspólnoty, Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie trzech miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków za rok, w którym powstała Wspólnota. Rozliczenie dokonywane jest na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego i polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego lub żądaniu od właścicieli uzupełnienia niedoboru funduszu remontowego ich nieruchomości. Właściciele zobowiązani są do uzupełnienia niedoboru na funduszu remontowym ich nieruchomości w terminie trzech miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków za rok, w którym powstała Wspólnota.

§ 8

1. Prawa i obowiązki w zakresie tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego dotyczą w jednakowym zakresie: członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców oraz osób bez tytułu prawnego do lokalu.

§ 9

Traci moc dotychczasowy Regulamin Funduszu Remontowego uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 42/2024 z dnia 25 listopada 2024 r.

§ 10

Niniejszy Regulamin Funduszu Remontowego został uchwalony przez Radę Nadzorczą Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą Nr 39/2025 z dnia 27 października 2025 r.

Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

