

REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ”

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 648 ze zm.) zwana dalej Prawem spółdzielczym,
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 ze zm.) zwana dalej: ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej KOLEJARZ” w Lublinie,
5. Regulamin gospodarki finansowej.
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.Dz.U.2022.0.1225),
7. Ustawa Prawo Budowlane (t.j. Dz.U.2025.418 z 06.03.2025 r.),
8. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 05.02.2015 r. (Sygn. Akt K60/13).

Słownik pojęć używanych w regulaminie:

1. Spółdzielnia – należy przez to rozumieć Pracowniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Kolejarz” z siedzibą w Lublinie,
2. Zasób mieszkaniowy – należy przez to rozumieć budynki wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, pomieszczenia związane z administrowaniem, urządzenia i uzbrojenie terenu,
3. Remont – renowacja – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym lub na terenie nieruchomości robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji oraz przywrócenie wartości użytkowej.
4. Nieruchomość – należy przez to rozumieć nieruchomość obejmującą budynek/budynki wraz z gruntem przynależnym, w której może być ustanawiane prawo odrębnej własności lokali zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
5. Mienie spółdzielni – należy przez to rozumieć nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz nieruchomości niezabudowane (Art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
6. Elementy wspólne nieruchomości - należy przez to rozumieć: grunt, budynki i ich konstrukcje (fundamenty, dachy, ściany nośne, elewacje), pomieszczenia i przestrzenie wspólne (klatki schodowe, korytarze, windy, piwnice, strychy, suszarnie, pralnie) oraz wszelkie instalacje techniczne (kanalizacyjne, grzewcze, elektryczne, wodociągowe) w zakresie, w jakim nie służą one wyłącznie jednemu lokalowi. Do części wspólnych zaliczają się również zewnętrzne elementy, takie jak chodniki, parkingi czy tereny zielone
7. Użytkownicy lokali – należy przez to rozumieć, że są to:
 - a) członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,

- b) członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) właściciele lokali będący członkami Spółdzielni,
 - d) właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni,
 - e) posiadacze spółdzielczego prawa do lokalu niebędący członkami Spółdzielni,
 - f) najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych, stanowiących własność Spółdzielni,
 - g) użytkownicy lokali zajmujący je bez tytułu prawnego.
8. Powierzchnia użytkowa lokalu – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń lokalu służących do zamieszkania i codziennego użytku. Powierzchnia ta określona jest w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
9. Fundusz remontowy Spółdzielni – należy przez to rozumieć fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
10. Odpis na fundusz remontowy – należy przez to rozumieć wartość określoną w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, naliczoną w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontu nieruchomości, mienia i infrastruktury technicznej.
11. Pożyczka wewnętrzna – środki zgromadzone na funduszu remontowym spółdzielni przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego danej nieruchomości w obrębie której, konieczne jest wykonanie robót budowlanych/remontowych o wartości przekraczającej kwotę środków zaewidencjonowanych na tym funduszu i podlegające zwrotowi na warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Nadzorczej.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia na podstawie Art. 6. ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 155 Statutu tworzy fundusz remontowy Spółdzielni.
2. Środki funduszu remontowego Spółdzielni gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy wszystkich użytkowników lokali.
4. Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego Spółdzielni w kolejnych latach.
6. Dopóki nie wystąpią sytuacje określone w art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rozliczanie funduszu na remonty odbywa się na zasadach określonych w w/w ustawie oraz niniejszym regulaminie.



§ 2

Fundusz remontowy Spółdzielni tworzony jest z podziałem na:

1. fundusz remontowy nieruchomości,
2. fundusz remontowy Osiedli,
3. fundusz budynku Nadbystrzycka.

§ 3

Spółdzielnia może tworzyć fundusze celowe z przeznaczeniem na remonty i modernizacje na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.

ZASADY GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM REMONTOWYM

§ 4

1. Fundusz remontowy powstaje z:
 - a) odpisów od lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu: garaży i lokali użytkowych własnościowych i wyodrębnionych na pełną własność oraz lokali użytkowych stanowiących własność spółdzielni.
 - b) kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszty likwidacji stanowiły wydatki funduszu remontowego tej nieruchomości,
 - c) kwot uzyskanych przez daną nieruchomość z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót,
 - d) dodatniego wyniku uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałych działalnościach (nadwyżki bilansowej) – na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - e) dodatkowych wpłat użytkowników lokali finansujących zadania remontowe,
 - f) dotacji, subwencji, premii remontowych i termomodernizacyjnych, dofinansowań i darowizn,
 - g) części wolnych środków funduszu zasobowego na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej,
 - h) innych źródeł.
2. Środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych dysponuje Zarząd Spółdzielni.
3. Gospodarowanie środkami funduszu remontowego Spółdzielni odbywa się na podstawie opracowanego rocznego planu remontów w ramach posiadanych środków, zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej.
4. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest przedkładać Radzie Nadzorczej po zakończeniu roku obrachunkowego szczegółowe sprawozdania rzeczowo-finansowe z wykonania planu remontów.
5. Fundusz remontowy Spółdzielni niewykorzystany w danym roku bądź wykorzystany powyżej posiadanych środków finansowych danej nieruchomości, przechodzi do rozliczenia w latach następnych.
6. Sprawozdania z realizacji wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości za dany rok, przekazywane są wszystkim użytkownikom lokali tych nieruchomości.

Witacz

7. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac, ich koszcie oraz wystąpić z wnioskiem o korektę rzeczowego i finansowego planu remontów na bieżący rok.
8. W przypadku finansowania remontu kredytem bankowym, Zarząd zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych, musi uzyskać zgodę większości użytkowników lokali wymienionych w pkt. 6 od a) do e) słownika, w wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej.
9. Środki na remonty pochodzące z kredytu bankowego podlegają spłacie przez użytkowników lokali nieruchomości, na których te środki wydatkowano, a spłata następuje w ratach miesięcznych na warunkach określonych w umowie kredytowej zawartej między bankiem a Spółdzielnią.

STAWKI ODPISÓW NA FUNDUSZ REMONTOWY

§ 5

1. Miesięczne stawki odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni są ustalane w drodze uchwały Rady Nadzorczej i określone w rocznym planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni. Uchwała ta decyduje również o podziale środków na fundusz remontowy nieruchomości oraz fundusz osiedla, z uwzględnieniem opinii Rad Osiedli.
2. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczanych w ramach opłat za używane lokale powinna uwzględniać:
 - a) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych, w okresie dla którego ustalone będą stawki odpisów,
 - b) przewidywane wydatki na wymianę i budowę środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, takich jak: dźwigi osobowe, hydrofornie, wymiennikownie, instalacje OZE, magazyny energii, pompy ciepła, monitoring, z wyjątkiem budynków.
 - c) stan środków funduszu remontowego na początku roku,
 - d) tworzenie rezerwy na przyszłe wydatki.
3. O wysokości odpisów na remonty lokali, ich użytkownicy są powiadamiani w odrębnych pozycjach naliczeń dla umożliwienia określenia kwoty wniesionych wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni w danym roku obrotowym.
4. Stawki odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego, dodatkowych elementów infrastruktury, zakresu planowanych prac remontowych.
5. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych w nieruchomości przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 1 ust. 5 dopuszcza się podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej zapewniającą szybsze zbilansowanie środków funduszu remontowego tej nieruchomości lub udzielenie pożyczki wewnętrznej.

§ 6

1. Dopuszcza się możliwość korzystania/udzielenia zwrotnej pożyczki finansowej z funduszu zasobowego lub funduszu remontowego Spółdzielni poprzez skorzystanie ze środków innych nieruchomości na rzecz nieruchomości, w której brak jest możliwości zbilansowania potrzeb remontowych, a zachodzi konieczność wykonania niezbędnych prac remontowych w celu utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym.
2. Zgodę na udzielenie pożyczki i warunki jej spłaty określa każdorazowo Uchwała Rady Nadzorczej. Uchwała winna zawierać:
 - a) wysokość pożyczki,
 - b) przeznaczenie środków,
 - c) okres spłaty,
 - d) sposób i termin zwrotu.
3. Z wnioskiem o udzielenie pożyczki występuje Kierownik Administracji, uzyskawszy poprzednio pozytywną opinię Rady Osiedla.
4. Okres spłaty pożyczki wewnętrznej nie może być dłuższy niż 5 lat. Raty pożyczek spłacane winny być zgodnie z harmonogramem spłat w równych ratach kapitałowo-odsetkowych.
5. Wysokość pożyczek wewnętrznych, jakie mogą być udzielane nieruchomościom nie może przekroczyć realnego zabezpieczenia spłaty tych pożyczek z bieżących odpisów na fundusz remontowy. Ustala się, że na spłatę pożyczki wewnętrznej przeznaczają się maksymalnie 70% wnoszonego miesięcznie odpisu.
6. Oprocentowanie pożyczek ustala się w wysokości stopy referencyjnej NBP na dzień podjęcia decyzji o jej przyznaniu. W przypadku zmiany stopy NBP – harmonogram spłat podlega aktualizacji.
7. Odsetki od udzielonej pożyczki zasilają fundusz remontowy Spółdzielni i rozliczne są na nieruchomości proporcjonalnie do kwoty pożyczonych środków. Naliczanie wysokości rat i odsetek odbywa się w cyklach miesięcznych.
8. Ewidencja księgowa pożyczek wewnętrznych oraz spłaty rat i odsetek prowadzona jest na wyodrębnionych kontach analitycznych, określonych w Polityce Rachunkowości Spółdzielni.
9. Pożyczka wewnętrzna podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku podziału Spółdzielni i odłączenia kredytowanej nieruchomości oraz w razie powstania wspólnoty i przejścia pod jurysdykcję przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali
10. W przypadku udzielenia pożyczki wewnętrznej Zarząd Spółdzielni zawiadamia użytkowników lokali w nieruchomości, dla której została udzielona pożyczka informując ich o:
 - wysokości pożyczki.
 - określeniu celu przeznaczenia pożyczonych środków
 - terminie zwrotu i rozliczenia pożyczki.

Adach

L

WYKORZYSTANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 7

1. Środki **funduszu remontowego nieruchomości** mogą być wykorzystane w szczególności na:
 - a) remonty elementów wspólnych nieruchomości,
 - b) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii, wad i usterek budowlanych,
 - c) wymianę instalacji domofonowej,
 - d) finansowanie wymiany wodomierzy i podzielników kosztów CO,
 - e) spłatę kredytów i odsetek bankowych zaciągniętych na remonty i termomodernizację zasobów mieszkaniowych danej nieruchomości,
 - f) finansowanie remontów i zakupów środków trwałych służących i wykorzystywanych w zasobach mieszkaniowych,
 - g) realizację decyzji Organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Straży Pożarnej, Ochrony Środowiska, Urzędu Dozoru Technicznego itp.,
 - h) w uzasadnionych przypadkach - na przedterminowe spłaty kredytów obciążających fundusz remontowy nieruchomości lub osiedla,
 - i) inne wydatki remontowe, w tym zgłaszane przez użytkowników lokali.
2. Środki **funduszu remontowego osiedli** objęte planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą wykorzystane mogą być w szczególności na:
 - a) remonty budowli związanych z nieruchomością – infrastruktura osiedla (drogi, ulice, parkingi, oświetlenie terenu, śmietniki itp.),
 - b) odtwarzanie terenów zielonych i placów zabaw,
 - c) spłatę kredytów i odsetek bankowych zaciągniętych na remonty mienia,
 - d) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii, wad i usterek budowlanych,
 - e) finansowanie zakupu środków trwałych służących i wykorzystywanych do remontów mienia wspólnego osiedla,
 - f) realizację decyzji Organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Straży Pożarnej, Ochrony Środowiska, Urzędu Dozoru Technicznego itp.,
 - g) inne remonty zapobiegające zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
3. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów wewnątrz lokali, które obciążają użytkowników lub właścicieli lokali mieszkalnych, zgodnie z obowiązującym „Regulaminem w sprawie obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń finansowych Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale.
4. Z funduszu remontowego nie finansuje się wydatków na konserwację i przeglądy, które pokrywane są z opłat eksploatacyjnych, przeznaczonych na bieżące utrzymanie zasobów.

ROZLICZANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO W PRZYPADKU USTANOWIENIA WSPÓLNOTY.

§ 8

1. Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z właścicielami danej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego wyłącznie w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej i wyjścia ze spółdzielni, a mianowicie:

- a) podjęcia przez właścicieli, na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
 - b) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
2. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego według stanu środków na koncie danej nieruchomości zaewidencjonowanego na dzień, w którym powstały okoliczności wymienione w ust. 1.
 3. Rozliczenie funduszu remontowego, polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli uzupełnienia niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 1.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie w dniu 20.11.2025 i obowiązuje od dnia uchwalenia. (Uchwała 33/25)

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„KOLEJARZ”

mgr inż. Robert Adach

Sejmik Rady Nadzorczej
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„KOLEJARZ”

Lilja Banaszkiwicz

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
„KOLEJARZ”
20-618 Lublin, ul. Nadbystrzycka 11
RADA NADZORCZA