



**SŁUPSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**  
**„CZYN”**

**76-200 SŁUPSK , ul. S. Leszczyńskiego 7**

**tel. 59 844 76 60**

**fax 59 844 76 62**

**e-mail: sekretariat@czyn.slupsk.pl**

**[www.czyn.slupsk.pl](http://www.czyn.slupsk.pl)**

\*\*\*\*\*

**REGULAMIN**  
**TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU**  
**REMONTOWEGO**  
**ORAZ**  
**FINANSOWANIA REMONTÓW**  
**I ROBÓT O CHARAKTERZE INWESTYCYJNYM**  
**W SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„CZYN” W SŁUPSKU**

( Stan prawny na dzień 15.12.2016r.)

---

*Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą SSM „Czyn” w dniu 28.10.2010r. Uchwałą nr 63/2010, uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałami Rady Nadzorczej nr 28/2014, uchwałą nr 40/2016 oraz nr 53/2016.*

UCHWAŁA NR 63 /2010

RADY NADZORCZEJ SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZYN”

w SŁUPSKU z dnia 28 października 2010 r.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego oraz finansowania remontów i robót o charakterze inwestycyjnym w Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn” w Słupsku.

§ 1.

Na podstawie § 42 ust.1 pkt.31 Statutu Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn” w Słupsku, Rada Nadzorcza uchwała *Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego oraz finansowania remontów i robót o charakterze inwestycyjnym w Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn” w Słupsku.*

§ 2.

Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc Regulamin zasad tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych SSM " Czyn" uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.12.2004 r. uchwałą nr 36/2004.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 5.

Uchwała została podjęta 8 głosami, przy 8 obecnych i uprawnionych do głosowania. Przeciwko uchwale głosowało — członków Rady Nadzorczej.

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Andrzej Fijałkowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr Zdzisław Tokarek

POD WZGLEDZEM  
URZĘDNIKA DREWNYM  
KANCELARZENI  
RADA PRAWNY  
Dariusz Mironiukiewicz

UCHWAŁA NR 28 / 2014

RADY NADZORCZEJ SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI

MIESZKANIOWEJ „CZYN” W SŁUPSKU

z dnia 21.08.2014 r.

w sprawie: zmian w Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego oraz finansowania remontów i robót o charakterze inwestycyjnym w Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn” w Słupsku.

§ 1.

Na podstawie § 42 ust. 1 pkt 31 Statutu, Rada Nadzorcza **uchwala** zmiany w Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego oraz finansowania remontów i robót o charakterze inwestycyjnym w Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn” w Słupsku:

**1. Zmienia się brzmienie § 2 ust. 1 pkt 7 ppkt c) na nowe brzmienie o treści:**

„urządzenia służące w/w budynkom i pomieszczeniom oraz uzbrojenie terenów, na których znajdują się wymienione wyżej budynki:

- rurociągi i przewody sieci wodociągowo- kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
- budowle inżynieryjne,
- stacje transformatorowe,
- budowle komunikacyjne, takie jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki,
- inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, urządzenia zabawowe, parkingi, trawniki, śmietniki i inne mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości, jeżeli stanowią część nieruchomości wspólnej.”

**2. Zmienia się brzmienie § 5 ust. 1 pkt 3 na nowe brzmienie o treści:**

„remonty obiektów infrastruktury towarzyszącej i zagospodarowania terenu, w tym remonty lub wymiana elementów małej architektury w szczególności: piaskownice, huštawki, drabinki, śmietniki, ławki parkowe, itp.”

**3. Zmienia się brzmienie § 5 ust. 1 pkt 5 na nowe brzmienie o treści:**

„bieżące naprawy i konserwacje mające na celu utrzymanie sprawności technicznej i użytkowej elementów budynku, obiektów infrastruktury towarzyszącej i zagospodarowania terenu.”

**4. W § 5 ust. 1 dodaje się pkt 9 o brzmieniu:**

„pokrycie wydatków związanych z naprawą i wymianą uszkodzonych, nie z winy użytkownika lokalu, wodomierzy lokalowych lub ich części.”

**5. Skreśla się zapis w § 5 ust. 1 pkt 4.**

§ 2.

1. Zmiany zawarte w § 1 ust. 1, 2, 3 i 4 Uchwały wchodzi w życie z dniem podjęcia.

mgr Maciej Pohl  
Bez zastrzeżeń pod względem  
formalno-prawnym RADCA PRAWNY

2. Zapis w § 1 ust. 5 Uchwały wchodzi w życie z dniem **01.01.2015r.**

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

**§ 4.**

Uchwała została podjęta 8 głosami, przy 8 obecnych i uprawnionych do głosowania.

Przeciwko uchwale głosowało 0 członków Rady Nadzorczej.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

**mgr Andrzej Piątkowski**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

**mgr Marian Kobyłecki**

UCHWAŁA NR 40 /2016

RADY NADZORCZEJ

ŚLUPSKEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZYN”

z dnia 20.09.2016 r.

w sprawie: zmian w Regulaminie tworzenia funduszu remontowego oraz finansowania remontów i robót o charakterze inwestycyjnym w SSM „Czyn” w Słupsku.

§ 1.

Na podstawie § 42 ust. 1 pkt 31 Statutu, Rada Nadzorcza uchwała zmiany w Regulaminie tworzenia funduszu remontowego oraz finansowania remontów i robót o charakterze inwestycyjnym w SSM „Czyn” w Słupsku.

§ 2.

W § 5 w miejscu wykreślonej treści ust. 1 pkt 4 dodaje się treść :  
„Wymianę i konserwację instalacji domofonowej wraz z osprzętem.”

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

§ 5.

Uchwała została podjęta 9 głosami, przy 9 obecnych i uprawnionych do głosowania.  
Przeciwko uchwale głosowało 0 członków Rady Nadzorczej.

§ 6.

Uchwałę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
mgr Andrzej Pawlak

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
mgr Dariusz Kurowski

Otrzymują:

1. Rada Nadzorcza
2. Zarząd

  
mgr Maciej Pohl  
RADCA PRAWNY

Bez zastrzeżeń pod względem  
formalno-prawnym.

UCHWAŁA NR 53 /2016

RADY NADZORCZEJ

SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZYN”

z dnia 15.12.2016 r.

w sprawie: zmian w Regulaminie tworzenia funduszu remontowego oraz finansowania remontów i robót o charakterze inwestycyjnym w SSM „Czyn” w Słupsku.

§ 1.

Na podstawie § 42 ust. 1 pkt 31 Statutu, Rada Nadzorcza uchwala zmiany w Regulaminie tworzenia funduszu remontowego oraz finansowania remontów i robót o charakterze inwestycyjnym w SSM „Czyn” w Słupsku.

§ 2.

W § 5 ust. 1 dodaje się punkt o brzmieniu :

pkt 10) „wykonanie instalacji oświetleniowej z ogranicznikiem przeciążenia mocy w pomieszczeniach piwnicznych przynależnych do lokali o napięciu znamionowym 230 V składającej się z jednego punktu świetlnego i włącznika”

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

§ 5.

Uchwała została podjęta 8 głosami, przy 9 obecnych i uprawnionych do głosowania. Przeciwno uchwale głosowało 1 członków Rady Nadzorczej.

§ 6.

Uchwałę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Andrzej Pawlak

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr Dariusz Kurowski

Otrzymują:

1. Rada Nadzorcza
2. Zarząd

Bez zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym

mgr Maciej Połt  
RADCA PRAWNY

**REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO  
ORAZ  
FINANSOWANIA REMONTÓW I ROBÓT O CHARAKTERZE INWESTYCYJNYM  
W SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZYN” W SŁUPSKU**

\*\*\*\*\*

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2013.1222 j.t.).
2. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane ( Dz.U. 2013.1409 j.t. ze zmianami)
3. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości ( Dz.U. 2013. 330 j.t. ze zmianami).
4. Ustawa z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych ( Dz.U. 2014.851, j.t. z późn. zmianami).
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych ( Dz.U. 1999.74.836, z późn. zmianami)
6. Statut Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej "Czyn" w Słupsku.

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

1. Regulamin niniejszy określa zasady:
  - 1) wnoszenia opłat na pokrycie kosztów remontów w nieruchomościach mieszkalnych;
  - 2) wnoszenia opłat na pokrycie wydatków o charakterze inwestycyjnym w nieruchomościach mieszkalnych;
  - 3) tworzenia funduszu remontowego i wydatkowania środków tego funduszu;
  - 4) podejmowania i finansowania remontów i robót o charakterze inwestycyjnym w nieruchomościach niemieszkalnych.
2. Zasady podejmowania i finansowania inwestycji polegających na budowie nowych obiektów w nieruchomościach dotychczas niezabudowanych określa odrębny regulamin. Zapisy niniejszego regulaminu odnoszą się do działań podejmowanych w już istniejących obiektach i nieruchomościach zabudowanych.

**§ 2**

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
  - 1) **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Słupską Spółdzielnię Mieszkaniową „Czyn” w Słupsku,

- 2) **funduszu remontowym** - należy przez to rozumieć fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 3) **nieruchomości mieszkalnej lub nieruchomości wspólnej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową wraz z posadowionymi na niej budynkami mieszkalnymi łącznie z dźwigami, infrastrukturą towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu typu: sieci rozprowadzające wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków, urządzenia i zagospodarowanie terenu jak: drogi, dojazdy, zieleń, mała architektura oraz innymi obiektami znajdującymi się w obrębie nieruchomości gruntowej, która została objęta tą samą uchwałą Zarządu Spółdzielni o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali.

Wykaz zawierający numery identyfikacyjne nieruchomości mieszkalnych i adresy budynków wchodzących w skład poszczególnych nieruchomości stanowi **załącznik nr 1** do Regulaminu.

- 4) **Nieruchomości niemieszkalnej** - należy przez to rozumieć:
  - a) nieruchomość gruntową wraz z posadowionymi na niej budynkami niemieszkalnymi oraz infrastrukturą towarzyszącą typu: sieci rozprowadzające wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków, urządzenia i zagospodarowanie terenu jak: drogi, dojazdy, zieleń, mała architektura oraz innymi obiektami znajdującymi się w obrębie nieruchomości gruntowej.
  - b) nieruchomość gruntową niezabudowaną budynkami, na której posadowiono obiekty budowlane takie jak: drogi, chodniki, place, parkingi, budowle sportowe, obiekty małej architektury itp.
  - c) nieruchomość gruntową niezabudowaną.

Wykaz zawierający numery identyfikacyjne nieruchomości niemieszkalnych i adresy budynków wchodzących w skład poszczególnych nieruchomości stanowi **załącznik nr 2** do Regulaminu.

- 5) **nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, przeznaczonej do korzystania przez inne nieruchomości** - należy przez to rozumieć nieruchomość będącą wyłączną własnością Spółdzielni, która jest przeznaczona do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub nieruchomościach.

Wykaz zawierający numery identyfikacyjne nieruchomości i ich lokalizację stanowi **załącznik nr 3** do Regulaminu.

- 6) **mieniu wspólnym** - należy przez to rozumieć będące własnością Spółdzielni nieruchomości i obiekty budowlane posadowione w nieruchomościach mieszkalnych, służące mieszkańcom zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię.
- 7) **Zasobach mieszkaniowych** - należy przez to rozumieć:
  - a) znajdujące się w budynkach mieszkalnych:
    - lokale mieszkalne wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami,
    - wyposażenie techniczne, w szczególności: dźwigi osobowe, aparaty do wymiany ciepła, kotłownie, hydrofornie,
    - pomieszczenia przeznaczone do wspólnego korzystania jak: klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, suszarnie, pralnie,
    - garaże.
  - b) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych tj. budynki administracji osiedlowej, kotłownie, hydrofornie.



- c) urządzenia służące w/w budynkom i pomieszczeniom oraz uzbrojenie terenów, na których znajdują się wymienione wyżej budynki:
- rurociągi i przewody sieci wodociągowo- kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
  - budowle inżynierskie,
  - stacje transformatorowe,
  - budowle komunikacyjne, takie jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki,
  - inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, urządzenia zabawowe, parkingi, trawniki, śmietniki i inne mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości, jeżeli stanowią część nieruchomości wspólnej.
- d) drogi, chodniki, parkingi służące mieszkańcom, położone poza obrębem nieruchomości zabudowanych budynkami, które nie są wykorzystywane w działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię.
- 8) **zasobach niemieszkaniowych** - należy przez to rozumieć zasoby nie stanowiące zasobów mieszkaniowych.
- 9) **udziale lokalu w nieruchomości mieszkalnej** - należy przez to rozumieć udział lokalu w nieruchomości określony w uchwale Zarządu Spółdzielni, w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
- 10) **użytkownika lokalu** - należy przez to rozumieć:
- a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębną własność lokalową,
  - b) posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.
  - c) Spółdzielnię, jako właściciela lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadzie najmu i bez tytułu prawnego.

## II. TWORZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

### § 3

1. Źródłem tworzenia funduszu remontowego są:
- 1) Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi pochodzące z wpłat wnoszonych w miesięcznych ratach przez użytkowników lokali w poszczególnych nieruchomościach, w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą, proporcjonalnie do udziału tych lokali w nieruchomości wspólnej.
  - 2) Przychody pochodzące z dobrowolnych wpłat celowych użytkowników lokali, przeznaczonych na realizację remontów w zakresie szerszym lub bardziej kosztownym od przyjętego dla całej nieruchomości. W takim przypadku konieczna jest zgoda wszystkich posiadaczy praw do lokali objętych remontem. W wysokości dokonanych wpłat tworzony jest dodatkowy odpis na fundusz remontowy.
  - 3) Nadwyżka bilansowa Spółdzielni - na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Dofinansowanie funduszu remontowego z nadwyżki bilansowej, może dotyczyć wyłącznie pokrycia kosztów remontów w zakresie dotyczącym członków Spółdzielni lub mienia Spółdzielni, w stosunku do którego nie ustanowiono praw innych osób.

- 4) Kredyt bankowy. W takim przypadku na nieruchomości, dla potrzeb której kredyt został zaciągnięty ustanowione zostanie zabezpieczenie spłaty tego kredytu w formie hipoteki. Zaciągnięcie kredytu wymaga pisemnej zgody większości użytkowników lokali posiadających spółdzielcze prawa do lokali oraz wszystkich właścicieli lokali, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością. Zaciągnięcie kredytu przez Spółdzielnię wymaga zgody Rady Nadzorczej. Spłata kredytu wraz z odsetkami obciąża nieruchomość na rzecz której został on zaciągnięty. Zgoda właścicieli lokali nie jest wymagana, jeśli dokonają oni wpłaty kwoty zabezpieczającej pokrycie kosztów remontu w zakresie dotyczącym ich lokalu. W takim przypadku należące do nich lokale zostaną wyłączone z hipoteki.
- 5) Pożyczka wewnętrzna - przejściowe pokrycie wydatków remontowych w nieruchomościach mieszkalnych z wolnych środków finansowych Spółdzielni - na podstawie uchwały Rady Nadzorczej. W takim przypadku posiadacze praw do lokali w nieruchomości, której potrzeby remontowe zostały sfinansowane z pożyczki wewnętrznej, są zobowiązani do spłaty kwoty pożyczki wraz z odsetkami. Wysokość dofinansowania, przeznaczenie środków, sposób i termin spłaty oraz wysokość odsetek określa uchwała Rady Nadzorczej o której mowa powyżej. W przypadku zmiany zarządu nieruchomością, pożyczka podlega natychmiastowej spłacie.
- 6) Dotacje, subwencje, darowizny oraz inne formy dofinansowania.
- 7) Inne przychody.

#### § 4

1. Fundusz remontowy tworzony jest w celu zabezpieczenia środków finansowych na przedsięwzięcia mające na celu utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym, użytkowym i estetycznym oraz umożliwiające prawidłową i racjonalną gospodarkę tymi zasobami.
2. Wysokość wpłat na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości mieszkalnych uchwalana jest przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, w oparciu o potrzeby wynikające z planów rzeczowo – finansowych remontów w tych nieruchomościach – rocznych i wieloletnich. Plany roczne powinny zawierać rezerwę środków finansowych na pokrycie wydatków związanych z pracami trudnymi do przewidzenia, ustaloną z uwzględnieniem wielkości nieruchomości, wieku budynków, innych elementów mogących mieć wpływ na wysokość tworzonej rezerwy.
3. Obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy nieruchomości mają członkowie Spółdzielni i niebędący członkami Spółdzielni właściciele lokali oraz posiadacze spółdzielczych własnościowych praw do lokali, których lokale znajdują się w tej nieruchomości.
4. Użytkownicy lokali wnoszą odrębne wpłaty na pokrycie wydatków związanych z:
  - 1) remontami w nieruchomości wspólnej,
  - 2) wymianą legalizacyjną wodomierzy lokalowych.
5. Odpisów na fundusz remontowy Spółdzielnia dokonuje w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi od wszystkich lokali, stanowiących zasoby mieszkaniowe w danej nieruchomości.
6. Spółdzielnia dokonuje odrębnego odpisu w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na fundusz remontowy nieruchomości wspólnej i fundusz remontowy z przeznaczeniem na wymianę legalizacyjną wodomierzy.

7. Odpisy na fundusz remontowy dokonywane są odrębnie dla każdej nieruchomości w wysokości wniesionych wpłat na fundusz remontowy. Odpis od lokali będących wyłączną własnością Spółdzielni dokonywany jest w wysokości odpisów od innych lokali w tej samej nieruchomości, zgodnie z udziałem tych lokali w nieruchomości wspólnej.
8. W razie wydzielenia się ze Spółdzielni nieruchomości lub jej części, na pokrycie nadwyżki wydatków nad wpływami funduszu remontowego ( niedobór środków funduszu) tej nieruchomości lub jej części, Spółdzielnia tworzy dodatkowy odpis na fundusz remontowy w ciężar kosztów tej nieruchomości, w wysokości niedoboru środków.
9. Dodatkowy odpis na fundusz remontowy w ciężar kosztów nieruchomości tworzy się również wtedy, gdy w danej nieruchomości zachodzi konieczność wykonania prac remontowych eliminujących zagrożenie dla życia, zdrowia lub mienia mieszkańców, a na koncie funduszu remontowego tej nieruchomości nie ma zgromadzonych wystarczających środków finansowych oraz wydatki związane z przeprowadzeniem tych prac przewyższają wpływy na fundusz remontowy nieruchomości pochodzące ze źródeł określonych w § 3 ust.1. Użytkownicy lokali w tej nieruchomości są zobowiązani do wniesienia wpłat na pokrycie w/w odpisu.
10. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali. Nadwyżka środków finansowych funduszu remontowego przechodzi do wykorzystania w okresach przyszłych, na pokrycie wydatków remontowych w nieruchomości która je zgromadziła.
11. Jeżeli wykonywane zadanie nie może zostać sfinansowane ze środków funduszu remontowego tworzonego z odpisu dokonywanego w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z uwagi na inwestycyjny charakter wykonywanych robót, wpłaty na ten cel przekazywane są bezpośrednio na przychody funduszu remontowego, z pominięciem odpisu w ciężar kosztów.

## II. WYDATKOWANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

### § 5

1. Środki funduszu remontowego przeznacza się na finansowanie wydatków na przedsięwzięcia w budynkach mieszkalnych, obiektach infrastruktury towarzyszącej i elementach zagospodarowania terenu w poszczególnych nieruchomościach, mające na celu utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym i estetycznym oraz umożliwiające prawidłową i racjonalną gospodarkę tymi zasobami. W szczególności na:
  - 1) remonty polegające na wymianie co najmniej jednego elementu budynku,
  - 2) okresowe remonty elementów budynku, które mają na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym,
  - 3) remonty obiektów infrastruktury towarzyszącej i zagospodarowania terenu, w tym remonty lub wymiana elementów małej architektury w szczególności: piaskownice, huštawki, drabinki, śmietniki, ławki parkowe itp.,
  - 4) wymianę i konserwację instalacji domofonowej wraz z osprzętem,
  - 5) bieżące naprawy i konserwacje mające na celu utrzymanie sprawności technicznej i użytkowej elementów budynku, obiektów infrastruktury towarzyszącej i zagospodarowania terenu,
  - 6) pokrycie uzasadnionych wydatków na usuwanie wad i usterek budowlanych,
  - 7) pokrycie wydatków związanych z budową nowych elementów budynku, obiektów infrastruktury towarzyszącej, zagospodarowania terenu oraz związanych z nimi wykonaniem nasadzeń i terenów zielonych,

- 8) wymianę legalizacyjną wodomierzy lokalowych,
- 9) pokrycie wydatków związanych z naprawą i wymianą uszkodzonych, nie z winy użytkownika lokalu, wodomierzy lokalowych lub ich części,
- 10) wykonanie instalacji oświetleniowej z ogranicznikiem przeciążenia mocy w pomieszczeniach piwnicznych przynależnych do lokali o napięciu znamionowym 230 V składającej się z jednego punktu świetlnego i włącznika.

## § 6

1. Rzeczowy zakres planowanych zadań na każdy rok gospodarczy, dla których źródłem finansowania jest fundusz remontowy określa Zarząd Spółdzielni w oparciu o:
  - 1) protokoły z przeglądów okresowych,
  - 2) protokoły z zebrań konsultacyjnych w poszczególnych nieruchomościach,
  - 3) uzasadnione wnioski użytkowników lokali,
  - 4) środki funduszu remontowego jakimi może dysponować nieruchomość.
2. Pierwszeństwo w realizacji mają przedsięwzięcia mające na celu:
  - 1) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
  - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
  - 3) utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków,
  - 4) spełnienie wymogów związanych z ochroną środowiska,
  - 5) prace o charakterze zapobiegawczym.
3. Jeżeli użytkownicy lokali w jednej nieruchomości korzystają z innej nieruchomości, stanowiącej mienie Spółdzielni i przeznaczonej do takiego korzystania, są oni zobowiązani partycypować w pokrywaniu z własnego funduszu remontowego wydatków remontowych w nieruchomości z której korzystają. Zasady partycypacji określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. Ze środków funduszu remontowego mogą być finansowane wydatki w części odpowiadającej udziałowi zasobów mieszkaniowych w nieruchomościach wspólnych.
5. W przypadku, kiedy prace przeprowadzane w nieruchomości dotyczą wyłącznie lokali stanowiących zasoby mieszkaniowe, całość wydatków finansowana jest ze środków funduszu remontowego nieruchomości.
6. Z funduszu remontowego nie finansuje się wydatków, które zgodnie ze Statutem i regulaminami wewnętrznymi należą do obowiązków użytkowników lokali.
7. Zarząd Spółdzielni dysponuje środkami funduszu remontowego, w sposób zapewniający kontrolę celowości wydatkowania funduszu w wysokości niepowodującej powstania niedoboru ogólnej kwoty funduszu remontowego na koniec każdego roku.
8. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, która uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego danej nieruchomości. Odrębnie ewidencjonowane są wpływy i wydatki dotyczące remontów w nieruchomości wspólnej i wymiany legalizacyjnej wodomierzy.
9. Wydatki z funduszu remontowego nie stanowią kosztu uzyskania przychodów. Kosztem gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest natomiast odpis na fundusz remontowy.

### **III. FINANSOWANIE WYDATKÓW W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM LOKALI UŻYTKOWYCH ZLOKALIZOWANYCH W NIERUCHOMOŚCIACH MIESZKALNYCH**

#### **§ 7**

1. Właściciele praw do lokali stanowiących zasoby niemieszkaniowe, zlokalizowanych w nieruchomościach mieszkalnych ( lokale użytkowe ), partycypują w pokrywaniu wydatków o których mowa w § 3, w wysokości wynikającej z udziału tych lokali w nieruchomości wspólnej.
2. Kwoty wydatków na remonty części wspólnych nieruchomości, ustalone zgodnie z ust.1 obciążają koszty eksploatacji lokali użytkowych, sposób sfinansowania wydatków jest następujący:
  - 1) w przypadku lokali użytkowych stanowiących wyłączną własność Spółdzielni, wydatki są finansowane ze środków finansowych Spółdzielni,
  - 2) w przypadku lokali użytkowych, do których przysługuje własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności innej osobie, wydatki finansowane są ze środków własnych właścicieli praw.
3. Wydatki, które z uwagi na charakter wykonanych prac powodujących ulepszenie środka trwałego, nie mogą być zaliczone do kosztów uzyskania przychodów:
  - 3) w przypadku lokali użytkowych stanowiących wyłączną własność Spółdzielni, powiększają wartość środków trwałych i są finansowane ze środków finansowych Spółdzielni,
  - 4) w przypadku lokali użytkowych, do których przysługuje własnościowe prawo do lokalu innej osobie, powiększają wartość lokali, a właściciel prawa zobowiązany jest do wpłaty uzupełniającej wkład budowlany związany z lokalem.
  - 5) w przypadku lokali użytkowych, do których przysługuje prawo własności do lokalu innej osobie, właściciel prawa zobowiązany jest do dokonania wpłaty na pokrycie wydatków w części wynikającej z udziału lokalu w nieruchomości wspólnej. Spółdzielnia refakturuje na takiego właściciela odpowiednią część poniesionych wydatków.
4. Wpłaty na pokrycie wydatków o których mowa w ust. 2 pkt 2 i ust. 3 pkt 4 i 5 mogą być wnoszone w miesięcznych ratach.

### **IV. PODEJMOWANIE PRZEDSIĘWZIĘĆ REMONTOWYCH I INWESTYCYJNYCH I FINANSOWANIE WYDATKÓW W ISTNIEJĄCYCH ZASOBACH W ZAKRESIE LOKALI UŻYTKOWYCH I GARAŻY W NIERUCHOMOŚCIACH NIEMIESZKALNYCH.**

#### **§ 8**

1. Podstawą podejmowania prac remontowych i inwestycyjnych w nieruchomościach , w których posadowione są lokale użytkowe i garaże jest roczny lub wieloletni plan rzeczowo - finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Działania wynikające z konieczności wykonania prac remontowych eliminujących zagrożenie dla życia, zdrowia lub mienia mieszkańców albo z decyzji organów do tego uprawnionych, nie wymagają podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.

3. Właściciele praw do lokali stanowiących zasoby niemieszkaniowe, zlokalizowanych w nieruchomościach niemieszkalnych ( lokale użytkowe i garaże ), partycypują w pokrywaniu wydatków na remonty w wysokości wynikającej z udziału tych lokali w nieruchomości wspólnej.
4. Kwoty wydatków na remonty części wspólnych nieruchomości, ustalone zgodnie z ust.3 obciążają koszty eksploatacji lokali użytkowych:
  - 1) w przypadku lokali użytkowych stanowiących wyłączną własność Spółdzielni, są finansowane ze środków finansowych Spółdzielni,
  - 2) w przypadku lokali użytkowych, do których przysługuje własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności innej osobie, finansowane są ze środków właścicieli praw.
5. Wydatki, które z uwagi na charakter wykonanych prac powodujących ulepszenie środka trwałego, nie mogą być zaliczone do kosztów uzyskania przychodów:
  - 1) w przypadku lokali użytkowych i garaży stanowiących wyłączną własność Spółdzielni, powiększają wartość środków trwałych i są finansowane ze środków finansowych Spółdzielni,
  - 2) w przypadku lokali użytkowych i garaży, do których przysługuje własnościowe prawo do lokalu innej osobie powiększają wartość lokali, a właściciel prawa zobowiązany jest do wpłaty uzupełniającej wkład budowlany związany z lokalem.
  - 3) w przypadku lokali użytkowych i garaży, do których przysługuje prawo własności do lokalu innej osobie, właściciel prawa zobowiązany jest do dokonania wpłaty na pokrycie wydatków w części wynikającej z udziału lokalu w nieruchomości wspólnej. Spółdzielnia refakturuje na takiego właściciela odpowiednią część poniesionych wydatków.
6. Wpłaty na pokrycie wydatków , o których mowa w ust. 4 pkt 2 i ust. 5 pkt 2 i 3 mogą być wnoszone w miesięcznych ratach.

## **V. PODEJMOWANIE ROBÓT INWESTYCYJNYCH FINANSOWANYCH ZE ŚRODKÓW SPÓŁDZIELNI W NIERUCHOMOŚCIACH MIESZKALNYCH**

### **§ 9**

1. Zarząd Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może podejmować działania polegające na budowie, na terenie nieruchomości mieszkalnych obiektów infrastruktury stanowiących wyłączną własność Spółdzielni, służących mieszkańcom nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, w szczególności:
  - 1) boisk sportowych,
  - 2) placów zabaw.Przed złożeniem projektu uchwały do Walnego Zgromadzenia, Zarząd zobowiązany jest do uzyskania pozytywnej opinii Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Źródłem finansowania budowy obiektów wymienionych w ust.1 jest nadwyżka bilansowa Spółdzielni lub wolne środki finansowe posiadane przez Spółdzielnię.
3. Wybudowany środek trwały służy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
4. Koszty bieżącego utrzymania i remontów tych obiektów obciążają koszty działalności wymienionej w ust. 3. Do nieodpłatnego korzystania z tych obiektów mają prawo członkowie Spółdzielni, pozostali mieszkańcy mogą korzystać z obiektów za odpłatnością.

## **VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

### **§ 10**

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednie przepisy stanowiące podstawę jego opracowania.
2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn” w Słupsku Uchwałą nr 63 / 2010 z dnia 28.10.2010 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc Regulamin zasad tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych SSM „Czyn” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.12.2004 r. uchwałą nr 36 / 2004.

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**

**mgr Andrzej Fijałkowski**

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**

**mgr Marian Kobyłecki**