

REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO SM „CHEŁM”

Rozdział I

PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zmianami),
2. Ustawa z dn. 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r. poz. 593 z późn. zmianami),
3. Ustawa z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zmianami),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEŁM” w Gdańsku.

Rozdział II

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

Zakres regulacji

1. Regulamin ustala zasady tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego oraz rozliczania kosztów poniesionych na remonty zasobów mieszkaniowych oraz lokali użytkowych i garaży.
2. Regulamin **nie ma** zastosowania do obiektów Spółdzielni stanowiących mienie Spółdzielni. Remonty tych obiektów będą obciążały koszty ogólnozakładowe utrzymania mienia Spółdzielni.
3. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do użytkowników lokali wymienionych w § 3 pkt.3.

§ 3

Określenia użyte w regulaminie oznaczają:

1. **Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż, miejsce postojowe

w wielostanowiskowym garażu.

2. **Nieruchomość** – działka gruntu zabudowana budynkiem z garażami i miejscami postojowymi w garażach wielostanowiskowych oraz działka niezabudowana, dla której jest założona jedna księga wieczysta.
3. **Użytkownicy lokali:**
 - a) członkowie Spółdzielni,
 - b) właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni,
 - c) posiadacze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkami Spółdzielni,
 - d) użytkownicy lokali bez tytułu prawnego.
4. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia wynikająca z treści prawomocnej uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
5. **Część wspólna nieruchomości** - grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się m.in.: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze, elementy infrastruktury technicznej, drogi, chodniki, zieleń, pomieszczenia wężla ciepłego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, fundamenty, mury, dachy, itp.
6. **Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w części wspólnej nieruchomości** – udział określony w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
7. **Pożytki z nieruchomości** – przychody z nieruchomości, a w szczególności: z najmu i dzierżawy, z opłat za urządzenia reklamowe, itp.
8. **Zasoby mieszkaniowe** – budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, urządzeniami i uzbrojeniem terenów (na których znajdują się w/w budynki mieszkalne) oraz - znajdujące się w tych budynkach - lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowym garażu.
9. **Mienie Spółdzielni** - wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługujących poszczególnym członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni, odrębnej własności lokali lub ich praw.
10. **Remont** - wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
11. **Przedsięwzięcie termomodernizacyjne** – ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię zużywaną na potrzeby ogrzewania oraz podgrzewania wody użytkowej, realizowane poprzez:
 - a) modernizację systemu grzewczego i podgrzania ciepłej wody użytkowej,
 - poprawienie izolacyjności przegród budowlanych: docieplenie ścian zewnętrznych, stropodachu, stropów piwnic, wymianę stolarki okiennej na klatkach schodowych,
 - wykonanie prac zgodnie z założeniami audytu energetycznego, spełniających określone ustawą warunki uzyskania premii termomodernizacyjnej.
12. **Premia termomodernizacyjna** - część kwoty kredytu wykorzystana na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, spłacana przez bank udzielający kredytu.
13. **Zespół nieruchomości** - kilka nieruchomości budynkowych wspólnie przyległych, posiadających wspólną infrastrukturę.
14. **Jednostka**- zespół nieruchomości znajdujących się na terenie zwyczajowo określonym jako: A-1, A-2, B, F, G.
15. **Roboty awaryjne** – roboty dotyczące budynku lub jego określonej części, instalacji lub urządzeń wynikające ze stanu niesprawności, powodującego niewłaściwe działanie lub całkowite unieruchomienie, zagrożenie zdrowia, życia i ochrony środowiska lub straty materialne, który wystąpił nagle lub został nagle wykryty; za roboty awaryjne uznaje się roboty nie objęte planem remontów uchwalanym przez Radę Nadzorczą, dla których wykorzystane mogą zostać środki, materiały, maszyny, urządzenia i konstrukcje służące wykonaniu innych robót aktualnie prowadzonych na tej nieruchomości.

Rozdział III

TWORZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 4

Fundusz remontowy tworzy się z:

- 1) odpisów na remonty wnoszonych przez użytkowników lokali w ramach opłat za używanie lokali. Jednostką naliczeniową odpisu na fundusz remontowy jest m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 2) kwot uzyskanych z tytułu obniżenia wynagrodzenia wykonawców realizujących roboty finansowane z funduszu remontowego, w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze,
- 3) kwot uzyskanych z tytułu wyegzekwowania kar umownych od wykonawców realizujących roboty finansowane z funduszu remontowego,
- 4) odszkodowań ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
- 5) dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych,
- 6) wpływów z tytułu podziału nadwyżki bilansowej,
- 7) wpływów z tytułu rozliczenia wkładów mieszkaniowych po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 8) dotacji,
- 9) kwot ze zbycia prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym i kwot odszkodowań za przekazanie prawa wieczystego użytkowania Gminie),
- 10) innych wpływów takich jak: dobrowolne wpłaty, udział użytkowników w kosztach remontów poza odpisami, itp.,
- 11) kredytu i premii termomodernizacyjnej,
- 12) grantów OZE lub innych programów dofinansowania udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

§ 5

1. Odpis na fundusz remontowy nalicza się dla lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych i garaży. Stawki odpisu dla lokali mieszkalnych są tej samej wysokości bez względu na rodzaj prawa do lokalu mieszkalnego z tym jednak zastrzeżeniem, że dla lokali mieszczących się w budynkach mieszkalnych wyposażonych w dźwigi osobowe mogą być ustalone stawki odpisu w innej wysokości. Stawki odpisów na lokale użytkowe i garaże ustalane są odrębnie dla każdego obiektu w wysokości wynikających z kosztów planowanych w danym roku prac remontowych.
2. Wszystkie stawki odpisów na remonty uchwała Rada Nadzorcza w ramach planu finansowo gospodarczego na dany rok.

Rozdział IV

PRZEZNACZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 6

1. Środki **funduszu remontowego** przeznaczone są na:
 - 1) finansowanie kosztów remontów budynku zlokalizowanego na danej nieruchomości, sieci będącej własnością tej nieruchomości oraz instalacji wewnętrznych budynku, przedsięwzięcia termomodernizacyjne i robót awaryjnych, remont i wymiana dźwigów osobowych

- 1a) finansowanie kosztów wymiany legalizacyjnej wodomierzy i ciepłomierzy oraz wymiany baterii podzielników kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych,
- 2) zapłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla użytkowników lokali Spółdzielni,
- 3) usuwanie wad technologicznych,
- 4) inne wydatki remontowe według decyzji Rady Nadzorczej, po zasięgnięciu opinii Rad Obwodowych.

§ 7

1. O kolejności planowania i wykonania remontów na Jednostce, finansowanych z funduszu remontowego, będzie decydować data oddania budynku do użytku oraz aktualny stan techniczny budynku, porównywany do innych budynków o podobnej architekturze, konstrukcji i zbliżonej dacie budowy, z uwzględnieniem zapisów §10 ust 1. pkt 1.
2. Roboty awaryjne z funduszu remontowego wykonuje się niezwłocznie na podstawie zatwierdzonego przez Zarząd protokołu konieczności sporządzonego przez inspektora nadzoru działu technicznego.

§ 8

1. Z funduszu remontowego **nie** finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w Załączniku B i C.
2. Ze środków funduszu **nie** finansuje się remontów środków trwałych niezaliczonych do zasobów mieszkaniowych.

§ 9

1. Wynik finansowy funduszu będący następstwem niewykorzystania lub przekroczenia planowanych środków przechodzi dla danej nieruchomości na kolejny rok obrachunkowy.
2. Suma planowanych robót remontowych dla wszystkich nieruchomości w danej Jednostce winna być zbilansowana rocznym odpisem na remonty w tej jednostce.

Rozdział V

UCHWALANIE PLANU WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 10

1. Zarząd przedstawia do dnia 31 grudnia projekt planu wykorzystania funduszu remontowego w zakresie dotyczącym wykorzystania środków zgromadzonych na funduszu remontowym na rok następny. Projekt planu zawiera:
 - 1) wykaz najważniejszych prac do wykonania na każdej nieruchomości, uwzględniający: wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych obiektów, zalecenia wynikające z orzeczeń pokontrolnych zewnętrznych organów nadzoru i kontroli wymagające natychmiastowej realizacji, wnioski mieszkańców oraz służb technicznych,
 - 2) wykaz adresowy obiektów z lokalami użytkowymi i garażami z planem prac remontowych na dany rok i wnioskowanymi stawkami odpisu remontowego.
2. Przygotowany projekt planu wykorzystania funduszu remontowego jest opiniowany przez Rady Obwodowe poszczególnych jednostek, w terminie do 21 dni od dnia dostarczenia projektu planu.
3. Po uzyskaniu opinii Rad Obwodowych ostateczną wersję planu uchwała Rada Nadzorcza.

Rozdział VI

REALIZACJA PLANU FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 11

1. Realizacja prac remontowych w zasobach Spółdzielni następuje w oparciu o roczny plan tych robót, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą oraz potrzeby wynikające z bieżącej obsługi technicznej, konserwacji, usuwania awarii i szkód powstałych w wyniku zdarzeń losowych. Decyzję o przeprowadzeniu określonego remontu w danym budynku podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. O podjętej decyzji w sprawie remontu budynku Zarząd jest zobowiązany poinformować jego mieszkańców poprzez wywieszenie - na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych - informacji pisemnej, na co najmniej 10 dni przed rozpoczęciem prac.

§ 12

1. Remont finansowany jest w całości ze środków własnych zgromadzonych na funduszu remontowym danej nieruchomości.
2. W przypadku, gdy Spółdzielnia uzyskała dotację celową, użytkownicy remontowanej nieruchomości uczestniczą w finansowaniu kosztów remontu w części nie objętej dotacją.

ROZDZIAŁ VII

FINANSOWANIE I ROZLICZANIE REMONTÓW

§ 13

1. Zarząd corocznie określa do ostatniego dnia lutego kwotę funduszu przeznaczanego na remonty w danym roku.
2. W przypadku finansowania kredytem bankowym remontu zabezpieczonego hipoteką ustanowioną na danej nieruchomości, zawarcie umowy kredytowej wymaga spełnienia warunku określonego w § 32 ust.8 Statutu oraz pisemnej zgody większości członków i osób nie będących członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
3. W przypadku finansowania remontów i przedsięwzięć termomodernizacyjnych kredytem, gdzie zabezpieczeniem spłaty nie jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości, zawarcie umowy kredytowej wymaga - zgodnie ze statutem Spółdzielni § 32 ust. 8 - uwzględnienia kwoty kredytu w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

§ 14

(wykreślony)

§ 15

Nakłady na remonty poniesione w danej nieruchomości budynkowej obciążają również lokale użytkowe znajdujące się w tej nieruchomości. Obciążenie przedmiotowymi kosztami następuje z uwzględnieniem powierzchni użytkowej lokalu i jej udziału w ogólnej powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

§ 16

1. Środki na remonty pochodzące z kredytu bankowego podlegają spłacie przez użytkowników w ratach miesięcznych, na warunkach określonych w umowie kredytowej zawartej pomiędzy bankiem a Spółdzielnią.
2. Przy zaciągnięciu kredytu na roboty remontowe użytkownicy posiadający prawo odrębnej własności lokalu muszą wyrazić zgodę, iż należność z tytułu remontu na danej nieruchomości, przypadająca na dany lokal, może być zabezpieczona hipoteką obciążającą dany lokal.
3. Środki na przedsięwzięcia termomodernizacyjne - pochodzące z kredytu bankowego z premią termomodernizacyjną - będą spłacane z funduszu remontowego.

§ 17

Postanowienia w zakresie finansowania i rozliczeń remontów w zespołach nieruchomości stosuje się, jak dla poszczególnych nieruchomości budynkowych w niniejszym regulaminie.

ROZDZIAŁ VIII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 18

1. Nie zalicza się do remontów w rozumieniu niniejszego Regulaminu prac wykonywanych przez użytkownika we własnym zakresie.
2. Wykaz nakładów o charakterze nie stanowiących remontów, tj. o charakterze konserwacyjno-przeglądowym, zaliczonych do obowiązków Spółdzielni, stanowi Załącznik A do niniejszego regulaminu.
3. Wykaz nakładów obciążających użytkowników wewnątrz **lokali mieszkalnych** stanowi Załącznik B do niniejszego Regulaminu.
4. Wykaz nakładów obciążających użytkowników **lokali użytkowych** wynajmowanych lub na zasadzie prawa własnościowego do lokalu stanowi Załącznik C do niniejszego Regulaminu.
5. Załączniki A, B, C stanowią integralną część niniejszego Regulaminu.

§ 19

Obowiązki Spółdzielni i jej użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali i zasady rozliczeń z tego tytułu określa stosowny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 20

1. Regulamin obowiązuje od dnia 1.01.2009 r.
2. Traci moc Uchwała nr 7 z dnia 12.01.2006 r. Rady Nadzorczej SM „CHEŁM” w sprawie Regulaminu tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEŁM”.
3. Niniejszy Regulamin uchwalono w dniu 18.12.2008 r. Uchwałą nr 99/2008 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Chełm.
4. Zmiany do Regulaminu określonego w ust. 3 zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” Uchwałą nr 48/2016 z dnia 16.06.2016 r.
5. Zmiany do Regulaminu określonego w ust. 3 zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” Uchwałą nr 49/2019 z dnia 17.10.2019 r.

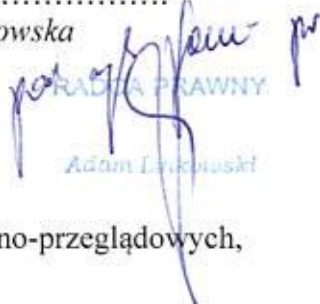
6. Zmiany do Regulaminu określonego w ust. 3 zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” Uchwałą nr 7/2025 z dnia 13.02.2025 r.
7. Zmiany do Regulaminu określonego w ust. 3 zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” Uchwałą nr 21/2025 z dnia 15.05.2025 r.
8. Zmiany do Regulaminu określonego w ust. 3 zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” Uchwałą nr 55/2025 z dnia 16.12.2025 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Ewa Jurczyk

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

.....
Bożenna Piątkowska


KONRAD PRAWNY
Adam Lyskowski

ZAŁĄCZNIK „A”

Wykaz nakładów niestanowiących remontów, tj. nakładów konserwacyjno-przebiegowych, zaliczonych do obowiązków Spółdzielni.

- I. Zakres obowiązkowych okresowych przebiegów zgodnie z Ustawą Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami:
 1. Okresowe kontrole, co najmniej raz w roku (tzw. roczne przebiegi zasobów mieszkaniowych), polegające na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
 2. Okresowe kontrole, co najmniej raz na 5 lat (tzw. 5-letnie przebiegi zasobów mieszkaniowych), polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą obejmuje się również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.
 3. W trakcie kontroli, o których mowa w powyżej, należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.
- II. Okresowa konserwacja i obsługa urządzeń:
 - klapy oddymiające, bramy garażowe, drzwi wejściowe do budynków, samozamykacze, okna na klatkach schodowych i w piwnicach, itp.

ZAŁĄCZNIK „B”

Wykaz nakładów obciążających użytkowników lokali mieszkalnych.

- I. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) konserwację, naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych oraz naprawę i wymianę podłogi,
 - 2) konserwację, naprawę i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,

- 3) konserwację, naprawę i wymianę urządzeń techniczno-sanitarnych łącznie z osprzętem w postaci sedesów, syfonów, baterii, wężyków do spłuczek
- 4) naprawę i wymianę przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5) konserwację, naprawę i wymianę przewodów wodociągowych zimnej i ciepłej wody w lokalu aż do zaworu głównego przy pionie wody (bez tego zaworu oraz bez wodomierzy).
- 6) naprawę i wymianę instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu wraz z osprzętem i tablicą bezpiecznikową lokalu,
- 7) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów, naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów w mieszkaniu.
- 8) malowanie drzwi, okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
- 9) odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
- 10) zabezpieczenie drzwi wejściowych do lokali i innych samodzielnie użytkowanych pomieszczeń piwnice, pomieszczenia gospodarcze przed włamaniem i usuwanie skutków włamań.
- 11) usunięcie zabudowy lub obudowy instalacji c.o., c.w., wodn.-kan., wykonanej przez użytkownika we własnym zakresie w przypadku awarii, remontu lub modernizacji wykonanych przez Spółdzielnię. Koszty związane z usunięciem zabudowy lub obudowy i ewentualnych zniszczeń pokrywa użytkownik niezależnie od posiadanego prawa do lokalu.
- 12) utrzymanie w należnym stanie loggii i balkonu, w szczególności poprzez ich malowanie, łącznie z barierkami i płytami osłonowymi (od strony mieszkania). Malowanie balkonów i loggii powinno być zgodne z dotychczasową kolorystyką.

II. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nimi powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.

III. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

ZAŁĄCZNIK „C”

Wykaz nakładów obciążających najemców lokali użytkowych i użytkowników bez tytułu prawnego.

- I. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu. Jako szczególne obowiązki użytkownika w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy i konserwację okien oraz drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy i wymiany przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) naprawy i wymiany przewodów wodociągowych zimnej i ciepłej wody w lokalu aż do zaworu głównego przy pionie wody (bez tego zaworu oraz bez wodomierzy); Spółdzielnia po wymianie wodomierzy i ustaleniu kosztu wymiany wodomierzy dla danego lokalu obciąży tymi kosztami najemcę lub użytkownika bez tytułu prawnego,
 - 6) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem i tablicą bezpiecznikową lokalu.

- 7) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów, łącznie z balkonami i loggiami (z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki),
 - 8) malowanie drzwi, okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 9) odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
- II. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nimi powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.
- III. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.
- IV. Użytkownicy lokali użytkowych posiadających spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności stosuje się zapisy jak w przypadku lokali mieszkalnych - załącznik B.

UCHWAŁA Nr 55/2025

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Chelmu” w Gdańsku

z dnia 16.12.2025 r.

w sprawie: uchwalenia zmian do „Regulaminu funduszu remontowego”.

Działając na podstawie z art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 38. ust. 1. pkt 35) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Chelmu” w Gdańsku, Rada Nadzorcza uchwała następujące zmiany do „Regulaminu funduszu remontowego”:

§ 1.

W Rozdziale I PODSTAWA PRAWNA

§ 1 otrzymuje następujące brzmienie:

1. Ustawa z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zmianami),
2. Ustawa z dn. 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r. poz. 593 z późn. zmianami),
3. Ustawa z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zmianami),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEŁM” w Gdańsku.

§ 2.

ROZDZIAŁ III otrzymuje następujące brzmienie: **„TWORZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO”**

W § 4 punkt 12) otrzymuje następujące brzmienie:

„grantów OZE lub innych programów dofinansowania udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego.”

W § 5 wykreśla się ust. 1, ust. 2 i ust. 3.

W § 5 ust. 4 oznacza się jako ust. 1 i otrzymuje następujące brzmienie:

„Odpis na fundusz remontowy nalicza się dla lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych i garaży. Stawki odpisu dla lokali mieszkalnych są tej samej wysokości bez względu na rodzaj prawa do lokalu mieszkalnego z tym jednak zastrzeżeniem, że dla lokali mieszczących się w budynkach mieszkalnych wyposażonych w dźwigi osobowe mogą być ustalone stawki odpisu w innej wysokości. Stawki odpisów na lokale użytkowe i garaże ustalane są odrębnie dla każdego obiektu w wysokości wynikających z kosztów planowanych w danym roku prac remontowych”.

W § 5 ust. 5 oznacza się jako ust. 2.

§ 3.

ROZDZIAŁ IV otrzymuje następujące brzmienie:

„PRZEZNACZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO”

Pierwsze zdanie w § 6 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:

„Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:”

W § 6 ust. 1 pkt. 1) otrzymuje następujące brzmienie:

„finansowanie kosztów remontów budynku zlokalizowanego na danej nieruchomości, sieci będącej własnością tej nieruchomości oraz instalacji wewnętrznych budynku, przedsięwzięcia termomodernizacyjne i robót awaryjnych, remont i wymiana dźwigów osobowych”.

W § 6 wykreśla się ust. 2.

W § 6 wykreśla się ust. 3.

W § 7 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:

„O kolejności planowania i wykonania remontów na Jednostce, finansowanych z funduszu remontowego, będzie decydować data oddania budynku do użytku oraz aktualny stan techniczny budynku, porównywany do innych budynków o podobnej architekturze, konstrukcji i zbliżonej dacie budowy, z uwzględnieniem zapisów §10 ust 1. pkt 1.”

W § 7 ust. 2 otrzymuje następujące brzmienie:

„Roboty awaryjne z funduszu remontowego wykonuje się niezwłocznie na podstawie zatwierdzonego przez Zarząd protokołu konieczności sporządzonego przez inspektora nadzoru działu technicznego.”

W § 9 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:

„Wynik finansowy funduszu będący następstwem niewykorzystania lub przekroczenia planowanych środków przechodzi dla danej nieruchomości na kolejny rok obrachunkowy.”

§ 4.

W Rozdziale V UCHWALANIE PLANU WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO

Pierwsze zdanie w § 10 ust. 1. otrzymuje następujące brzmienie:

„Zarząd przedstawia do dnia 31 grudnia projekt planu wykorzystania funduszu remontowego w zakresie dotyczącym wykorzystania środków zgromadzonych na funduszu remontowym na rok następny.”

W § 10 ust. 1 wykreśla się pkt 2).

W § 10 wykreśla się ust. 4.

§ 5.

W Rozdziale VI REALIZACJA PLANU FUNDUSZU REMONTOWEGO

W § 11 ust. 2 otrzymuje następujące brzmienie:

„O podjętej decyzji w sprawie remontu budynku Zarząd jest zobowiązany poinformować jego mieszkańców poprzez wywieszenie - na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych - informacji pisemnej, na co najmniej 10 dni przed rozpoczęciem prac.”

W § 12 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:

„Remont finansowany jest w całości ze środków własnych zgromadzonych na funduszu remontowym danej nieruchomości.”

§ 6.

W Rozdziale VII FINANSOWANIE I ROZLICZANIE REMONTÓW

W § 13 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:

„Zarząd corocznie określa do ostatniego dnia lutego kwotę funduszu przeznaczanego na remonty w danym roku.”

W § 13 ust. 3 otrzymuje następujące brzmienie:

„W przypadku finansowania remontów i przedsięwzięć termomodernizacyjnych kredytem, gdzie zabezpieczeniem spłaty nie jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości, zawarcie umowy kredytowej wymaga - zgodnie ze statutem Spółdzielni § 32 ust. 8 uwzględnienia kwoty kredytu w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.”

§ 14 wykreśla się.

W § 16 ust. 3 otrzymuje następujące brzmienie:

„Środki na przedsięwzięcia termomodernizacyjne - pochodzące z kredytu bankowego z premią termomodernizacyjną - będą spłacane z funduszu remontowego.”

§ 7.

Rada Nadzorcza uchwała tekst jednolity „Regulaminu funduszu remontowego SM „Chełm” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 8.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 9.

Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym.

za -20.....
przeciw -0.....
wstrzymało się -0.....

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Ewa Jurczyk

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

.....
Bożenna Piątkowska

.....
RADCA PRAWNY

Adam Litkowski