

# Regulamin funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Soli

## Rozdział I. Podstawa prawna

- ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze,
- ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali,
- ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny,
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- Statut Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- „Zasady podejmowania uchwał właścicieli lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Nowosolską Spółdzielnię Mieszkaniową w Nowej Soli”.

## Rozdział II. Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych, które zaliczane są do obowiązków Spółdzielni.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
  - 2.1 **nieruchomości** – należy przez to rozumieć wydzieloną na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni zabudowaną nieruchomość gruntową, w skład której wchodzi lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu;
  - 2.2 **remonty** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym;
  - 2.3 **nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.  
W skład nieruchomości wspólnej wchodzi elementy o zróżnicowanym stopniu związania z lokalami jak: klatki schodowe, korytarze (w tym zabudowane korytarze niestanowiące pomieszczeń przynależnych), suszarnie, pralnie, wózkownie, strychy, kotłownie, węzły cieplne, pomieszczenia techniczne, korytarze piwniczne.  
W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również elementy konstrukcyjne budynków, w tym: fundamenty, mury konstrukcyjne, balkony, elewacje, stropy, stropodachy, dachy, przewody kominowe, rynny i rury spustowe, instalacje w zakresie określonym w odrębnych regulaminach spółdzielni, drzwi wejściowe do budynku, drzwi korytarzy piwnicznych i pomieszczeń technicznych oraz elementy małej architektury w obrębie granic władania działki.
  - 2.4 **infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu** – należy przez to rozumieć:
    - a) sieci rozprowadzające (wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków mieszkalnych),
    - b) urządzenie i zagospodarowanie terenu w ramach przedsięwzięć i zadań budownictwa mieszkaniowego (w szczególności drogi, dojścia, dojazdy, parkingi, placiki gospodarcze, zasieki na śmieci, latarnie uliczne, parkingi),
    - c) kotłownie oraz sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, o ile mają związek z obiektami budownictwa mieszkaniowego;
    - d) place zabaw i boiska.

3. Fundusz remontowy tworzony jest na finansowanie wszelkich prac remontowych wykonywanych w częściach wspólnych nieruchomości, infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz w lokalach, z wyjątkiem remontów piwnic i napraw należących do obowiązków użytkowników lokali w Spółdzielni określonych w „Regulaminie obowiązków Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie utrzymania lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu” w Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz na remonty dotyczy: członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, które zobowiązane są do opłacania odszkodowania zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.
6. Dopóki nie wystąpią sytuacje określone w art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych rozliczanie funduszu na remonty odbywa się na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.
7. Różnica między wpływami a wydatkami z funduszu na remonty nieruchomości przenoszona jest do rozliczenia na rok następny. Niewykorzystane w danym roku środki na funduszu na remonty danej nieruchomości przechodzą do wykorzystania na rok następny.

### **Rozdział III. Zasady tworzenia funduszu na remonty**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych z podziałem na nieruchomości z odpisów na remonty, do wnoszenia których zobligowani są użytkownicy lokali określani w Rozdziale II pkt 4 niniejszego regulaminu w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą. Opłata na fundusz na remonty w formie odpisu naliczana jest od m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
2. Rada Nadzorczą na wniosek Zarządu podejmuje uchwałę dotyczącą wysokości odpisu na remonty dla poszczególnych nieruchomości. Wysokość stawek odpisu na fundusz na remonty poszczególnych nieruchomości winna uwzględniać wielkość potrzeb remontowych danych nieruchomości określonych w trzyletnich planach prac remontowych.
3. O przeznaczeniu środków funduszu remontowego decyduje Rada Nadzorczą NSM zatwierdzając 3 letni plan remontów proponowany przez Zarząd Spółdzielni. Plan sporządzany jest na podstawie jesiennych przeglądów tj. okresowych kontroli wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. Do przeglądów tych zapraszane są osoby posiadające prawo do lokalu w poszczególnych budynkach, poprzez ogłoszenie na klatkach schodowych, w celu zapoznania ich z potrzebami remontowymi i możliwościami finansowymi nieruchomości w tym zakresie. Wyżej wymienione osoby opiniują zadysonowanie ewentualnej nadwyżki środków finansowych nieruchomości, przedstawiając oczekiwania mieszkańców związane z poprawą estetyki otoczenia i funkcjonowania budynku. Bezwzględne pierwszeństwo mają remonty wpływające na bezpieczeństwo osób, środowiska i konstrukcji budynku. Uczestnicy okresowej kontroli potwierdzają swój udział wpisaniem nazwiska i imienia na liście obecności. Ze spotkania sporządzany jest protokół, który podpisuje pracownik NSM i jeden z uczestników przeglądu.
4. Prace remontowe realizowane są w nieruchomości budynkowej jeśli nieruchomość posiada odpowiednie środki na funduszu remontowym. W przypadku konieczności wykonania planowanych prac remontowych związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników lokali, remontów gwarantujących szczelność pokrycia dachu budynku oraz szczelność i drożność instalacji budynkowych a także robót awaryjnych, dopuszcza się wzajemne wspomaganie pomiędzy nieruchomościami.

5. Zarząd Spółdzielni corocznie analizuje wykonanie planu remontów i ewentualnie dostosowuje do nowych potrzeb, przedkładając Radzie Nadzorczej sprawozdanie z jego realizacji.
6. Przekroczenie jednorocznego odpisu jest podstawą do wystąpienia przez Zarząd Spółdzielni do Rady Nadzorczej o zwiększenie odpisu na fundusz remontowy.
7. W przypadku gdy użytkownicy lokali określani w Rozdziale II pkt 4 niniejszego Regulaminu w danej nieruchomości wnioskuje o przyspieszenie lub realizację dodatkowych zadań remontowych, wymagających większych nakładów finansowych w stosunku do naliczeń z odpisu podstawowego na fundusz na remonty, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zmianie odpisu na fundusz na remonty, w wysokości uzgodnionej z użytkownikami lokali tej nieruchomości. Wymagana jest zgoda większości użytkowników lokali (50% +1) wyrażona w formie pisemnej.
8. Zadłużenie budynku nie stanowi przeszkody w realizacji termomodernizacji budynku w zakresie ścian i dachów oraz termomodernizacji lokalnych źródeł ciepła na zasadach wynikających z „Regulaminu wspierania przedsięwzięć termomodernizacyjnych w Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.”
9. W przypadku prac remontowych będących czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną wymagane jest podjęcie uchwały zgodnie z „Zasadami podejmowania uchwał właścicieli lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Nowosolską Spółdzielnię Mieszkaniową w Nowej Soli” uchwalonymi przez Radę Nadzorczą.
10. W przypadku prac remontowych wykonywanych wg. Rozdziału III pkt.7, obowiązują również zapisy o uchwale współwłaścicieli i zawiadomianiu o podjęciu uchwały.

#### **Rozdział IV. Źródła tworzenia funduszu na remonty**

1. Fundusz na remonty tworzony jest z:
  - 1.1 naliczeń odpisów podstawowych na fundusz na remonty nieruchomości,
  - 1.2 kar umownych uzyskanych od wykonawców z tytułu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze robót oraz z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu tych wad,
  - 1.3 odszkodowań uzyskanych od ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
  - 1.4 innych przychodów według decyzji organów samorządowych Spółdzielni np. nadwyżki bilansowej, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak będzie stanowić.

#### **Rozdział V. Przeznaczenie funduszu na remonty**

1. Fundusz na remonty przeznacza się na:
  - 1.1 remonty w częściach wspólnych nieruchomości, infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz w lokalach, z wyjątkiem remontów piwnic i napraw należących do obowiązków użytkowników lokali w Spółdzielni określonych w „Regulaminie obowiązków Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie utrzymania lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu”,
  - 1.2 innych wydatków z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych według decyzji organów samorządowych Spółdzielni.
2. Koszty remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, a dotyczące kotłowni, zewnętrznych sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, elektroenergetycznych, obciążają te nieruchomości, które są z nich zasilane dostawą ciepłej i zimnej wody oraz energii. Koszty te są proporcjonalnie rozliczane do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości. Koszty remontów przyłączy obciążają lokale tych nieruchomości, które zasilają.
3. Koszty remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, a w szczególności remontów parkingów oraz obiektów małej architektury jak place zabaw i boiska, obciążają wyłącznie te nieruchomości, na rzecz których remont wykonano, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.


4. Z kwot zabezpieczonych w planie rzeczowo-finansowym funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych jako rezerwa, wydatkowane mogą być wyłącznie środki finansowe na pokrycie kosztów prac remontowych będących skutkiem awarii oraz zdarzeń, które zagrażają bezpieczeństwu zdrowia lub życia ludzkiego.
5. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne są realizowane zgodnie z „Regulaminem wspierania przedsięwzięć termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych w zakresie ścian i dachów”.

## Rozdział VI. Postanowienia końcowe

1. Traci moc „Regulamin funduszu remontowego w Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Soli” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej NSM z dnia 24.08.2009r.
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej NSM nr 21/2011 z dnia 28.02.2011r. i obowiązuje od dnia 01.01.2011r.3
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają w szczególności przepisy ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, Kodeksu Cywilnego, Statutu Spółdzielni, „Regulaminu wspierania przedsięwzięć termomodernizacyjnych w Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

- wprowadzono zmiany uchwalone Aneksem nr 1/2017 z 30.10.2017r. obowiązujące od 09.09.2017r.
- wprowadzono zmiany uchwalone Aneksem nr 2/2021 z 19.04.2021r. obowiązujące od dnia zatwierdzenia.
- wprowadzono zmiany uchwalone Aneksem nr 3 z dnia 29.11.2021r. obowiązujące od dnia zatwierdzenia;
- wprowadzono zmiany uchwalone Aneksem nr 4 z dnia 24.06.2024r. obowiązujące od dnia zatwierdzenia
- wprowadzono zmiany uchwalone Aneksem nr 5 z dnia 23.03.2026r. obowiązujące od dnia zatwierdzenia

Niniejszy tekst jednolity zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej nr 11 /2026 z dnia 23.03.2026r. i obowiązuje od dnia zatwierdzenia.

  
Sekretarz  
Rady Nadzorczej NSM  
mgr Iwona Szczepankowska

  
Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej NSM  
mgr Irena Kasprzak

  
RADCA PRAWNY  
Alina Malczyńska