



**Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „URSYNÓW”**  
02 – 777 Warszawa, Al. Komisji Edukacji Narodowej 98

---

**REGULAMIN**  
**tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty**  
**zasobów mieszkaniowych w SBM „URSYNÓW”**

Załącznik do uchwały  
Rady Nadzorczej SBM „Ursynów”  
nr 65/2022 z dnia 08.12.2022 r.  
*zmieniony uchwałą nr 3/2024 z dnia*  
*21.03.2024 r.*

**do użytku wewnętrznego**

**WARSZAWA, marzec 2024 r.**

## § 1

Niniejszy Regulamin określa zasady tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów”.

## § 2

Podstawy prawne tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 119 z 2003 r. poz. 1116 z późn. zm.);
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. nr 188 z 2003r. z późn. zm.);
3. Statut Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów”.

## § 3

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

1. Budynku - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, użytkowy, mieszkalno-użytkowy;
2. Części wspólnej nieruchomości – należy przez to rozumieć grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w lokalu. Stanowią je m.in.: fundamenty, mury, konstrukcje, części budynku, które są elementem konstrukcji trwale połączonym z budynkiem, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, pomieszczenia techniczne, zadaszania, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna klatek schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne wraz z licznikami wody ciepłej i zimnej, instalacje elektryczne, gazowe, a także inne sieci i urządzenia m.in.: drogi, place, parkingi, piaskownice, huštawki, ławki, fontanny, urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków lub nieruchomości;
3. Lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy, segment lub lokal o innym przeznaczeniu oraz garaż wielostanowiskowy;
4. Mieniu Spółdzielni – należy przez to rozumieć nieruchomości, budowle, małą architekturę będącą własnością Spółdzielni, służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości zarządzanych i nieprzeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, a także lokale stanowiące własność Spółdzielni;
5. Nieruchomości – należy przez to rozumieć wydzieloną zgodnie z decyzją uprawnionych organów Spółdzielni część powierzchni ziemskiej wraz z zabudową i infrastrukturą;
6. Odpisie na fundusz na remonty – należy przez to rozumieć kwotę przeznaczoną na zasilenie funduszu na remonty, która jest równa:
  - 6.1. dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, pomieszczeń przynależnych do lokali i miejsc postojowych w garażu budynku KEN 98 – iloczynowi powierzchni użytkowej [m<sup>2</sup>] i stawki [zł/m<sup>2</sup>] w wysokości zatwierdzonej uchwałą Rady Nadzorczej;
  - 6.2. dla pozostałych miejsc postojowych w garażach – stawce [zł] dla miejsca postojowego w wysokości zatwierdzonej uchwałą Rady Nadzorczej;
7. Powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnie określone w uchwałach Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, które obejmują powierzchnie użytkowe lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, pomieszczeń przynależnych do lokali oraz miejsc postojowych w garażach, lub w innych odpowiednich dokumentach Spółdzielni;
8. Radzie Nadzorczej - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” z siedzibą w Warszawie;

9. Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” z siedzibą w Warszawie;
10. Statucie - należy przez to rozumieć Statut Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” z siedzibą w Warszawie;
11. Walnym Zgromadzeniu - należy przez to rozumieć Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” z siedzibą w Warszawie;
12. Zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” z siedzibą w Warszawie;
13. Zasobach mieszkaniowych Spółdzielni - należy przez to rozumieć wszystkie nieruchomości będące w posiadaniu Spółdzielni. Zasoby te obejmują m.in.: budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury, obiekty działalności kulturalnej i oświatowej, które zostały sfinansowane funduszami: udziałowym, zasobów mieszkaniowych, wkładów mieszkaniowych i budowlanych;

#### § 4

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Odpisy na fundusz na remonty obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Fundusz na remonty przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których jest zobowiązana Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w należyтым stanie technicznym. Szczegółowy zakres prac remontowych obciążających Spółdzielnię uregulowany jest w „Regulaminie użytkowania lokali oraz powierzchni wspólnego użytku w zasobach Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów”.

#### § 5

1. Obowiązek świadczenia na fundusz na remonty dotyczy: członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób użytkujących lokale bez tytułu prawnego i Spółdzielni – w odniesieniu do lokali stanowiących jej własność, a co do których nie ustanowiono spółdzielczych praw dla innych osób.
2. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni pokrywają koszty remontu przeprowadzonego w danej nieruchomości w pełnej wysokości proporcjonalnie do udziału w danej nieruchomości.
3. Osoby użytkujące lokal bez tytułu prawnego uiszczają opłaty w ramach odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.
4. W odniesieniu do lokali stanowiących własność Spółdzielni będących w najmie, Spółdzielnia realizuje obowiązek świadczenia na fundusz na remonty obciążając najemców lokali odpisem na fundusz na remonty w ustalonej stawce, stanowiącej składnik czynszu najmu.
5. Osoby wymienione w ust. 1 wnoszą miesięczne opłaty na fundusz na remonty w wysokości określonej w uchwale Rady Nadzorczej i wynikającej z rocznego planu gospodarczo – finansowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Opłaty mogą być zmieniane w trakcie roku przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu, Komitetu Domowego Mieszkańców i z własnej inicjatywy Rady Nadzorczej.
6. Opłaty na fundusz na remonty wnoszone są w terminie określonym w Statucie dla wnoszenia opłat na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

#### § 6

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu na remonty na poszczególne nieruchomości w sposób umożliwiający wykonanie obowiązku rozliczenia środków



funduszu na remonty, określonego w przepisach art. 24<sup>1</sup> ust. 3 – 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Środki funduszu na remonty mogą być wydatkowane w skali całej Spółdzielni.
3. Ewidencja i rozliczenie funduszu na remonty prowadzone są zgodnie z zasadami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd.
4. Środki funduszu na remonty pokrywają:
  - 4.1. koszty remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w zakresie obciążającym Spółdzielnię;
  - 4.2. wypłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla członków Spółdzielni;
  - 4.3. koszty uzasadnionego doposażenia zapewniającego utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie niepogorszonym lub dostosowujących zasoby mieszkaniowe do współczesnych wymagań zatwierdzone przez Radę Nadzorczą;
  - 4.4. inne wydatki objęte planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
5. Ze środków funduszu na remonty nie mogą być finansowane:
  - 5.1. konserwacje
  - 5.2. remonty i ulepszenia środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni;
  - 5.3. naprawy i remonty obciążające użytkowników lokali, wynikające z obowiązków osób, którym przysługują prawa do lokali w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.

## § 7

1. Fundusz na remonty Spółdzielni tworzony jest z:
  - 1.1. odpisów na fundusz na remonty;
  - 1.2. nadwyżki bilansowej Spółdzielni w wysokości określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia;
  - 1.3. wpłat właścicieli lokali wyodrębnionych niebędących członkami Spółdzielni;
  - 1.4. salda rozliczeń międzyokresowych kosztów;
  - 1.5. salda rozliczeń międzyokresowych przychodów;
  - 1.6. części opłat za bezumowne korzystanie z lokali – w wysokości odpowiadającej obowiązującym odpisom;
  - 1.7. dobrowolnych wpłat;
  - 1.8. kwot potrąconych wykonawcom robót remontowych z tytułu wad, usterek i kar umownych;
  - 1.9. uzyskanych przez Spółdzielnię odszkodowań z tytułu szkód powstałych w zasobach mieszkaniowych
  - 1.10. pozostałych źródeł niewymienionych wyżej.
2. Opłaty na fundusz na remonty mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od stanu technicznego budynków i budowli należących do danej nieruchomości, konstrukcji budynków, wyposażenia technicznego z tym, że dla jednej nieruchomości obowiązuje jedna stawka odpisu na fundusz na remonty.

## § 8

1. Zasadą obowiązującą przy uchwalaniu wysokości opłat na fundusz na remonty oraz wydatkowaniu gromadzonych środków, jest zrównoważenie salda funduszu na poszczególnych nieruchomościach oraz finansowanie wydatków na nieruchomościach do wysokości posiadanych środków za wyjątkiem sytuacji opisanych w ust. 2

2. W związku z zasadą z § 8 ust. 1, Rada Nadzorcza uchwała plan remontów na określony rok według następujących zasad:
  - 2.1. dla nieruchomości, które mają ujemne saldo na funduszu na remonty, umieszcza się w planie i wykonuje tylko i wyłącznie roboty wynikające z awarii zagrażających życiu i zdrowiu bądź substancji budynku, katastrof i zdarzeń losowych, usunięcia zagrażającego niebezpieczeństwa lub nakazane decyzjami władz budowlanych albo wynikające z obowiązujących przepisów prawa;
  - 2.2. dla nieruchomości, które mają niewystarczające środki na wykonanie planowanych robót, uchwała wysokość odpisu na fundusz na remonty w taki sposób, aby najpóźniej do końca roku kalendarzowego następującego po roku, w którym zostaną zakończone i rozliczone planowane roboty, saldo funduszu na remonty tych nieruchomości osiągnęło stan dodatni;
  - 2.3. w sytuacji, o której mowa w § 8 ust. 2 pkt 2.2. w razie wystąpienia wyjątkowych okoliczności takich jak konieczność wykonania dodatkowych prac w trakcie realizacji zaplanowanych robót, których nie można było przewidzieć, a których niewykonanie może zagrażać życiu bądź zdrowiu mieszkańców tej nieruchomości, bądź nastąpił wzrost cen usług i/lub materiałów skutkujący wzrostem kosztów planowanych robót, Rada Nadzorcza może uchwalić wysokość odpisu na fundusz na remonty w taki sposób, aby wydłużyć okres o kolejne 6 miesięcy, liczone od końca roku kalendarzowego następującego po roku, w którym zakończone i rozliczone planowane roboty, na osiągnięcie przez te nieruchomości stanu dodatniego funduszu na remonty;
  - 2.4. w sytuacji, o której mowa w § 8 ust. 2 pkt 2.2. w razie wystąpienia wyjątkowych okoliczności takich jak konieczność wykonania prac wynikających z awarii zagrażających życiu i zdrowiu bądź substancji budynku, katastrof i zdarzeń losowych, usunięcia zagrażającego niebezpieczeństwa lub nakazanych decyzjami władz budowlanych albo wynikających z obowiązujących przepisów prawa, Rada Nadzorcza może uchwalić stawki odpisu na fundusz na remonty w taki sposób, aby wydłużyć okres o kolejne 12 miesięcy, liczone od końca roku kalendarzowego następującego po roku, w którym zostaną zakończone i rozliczone planowane roboty, na osiągnięcie przez te nieruchomości stanu dodatniego funduszu na remonty

## § 9

1. Zakres prac remontowych dla poszczególnych nieruchomości określa się w planie remontów, sporządzonym na podstawie przeglądów technicznych nieruchomości, wynikających z obowiązujących przepisów prawa budowlanego, jak i na podstawie oceny służb technicznych Spółdzielni oraz oczekiwań mieszkańców. Plan remontów uchwała Rada Nadzorcza.
2. Przy podejmowaniu uchwały w sprawie zatwierdzenia planu remontów należy uwzględnić możliwości finansowe jego realizacji, zachowując priorytety dla prac mających na celu:
  - 2.1. bezpieczeństwo użytkowników lokali i osób trzecich;
  - 2.2. zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków;
  - 2.3. zachowanie należytego stanu sanitarnego budynku;
  - 2.4. spełnienie wymagań ochrony środowiska;
  - 2.5. utrzymanie nieruchomości w stanie co najmniej nie pogorszonym;
  - 2.6. uzasadnione inwestowanie w podnoszenie standardu i estetyki.
3. W planie remontów tworzy się rezerwę na awarie i prace konieczne.
4. Zarząd, w ramach czynności zwykłego zarządu, realizuje zakres rzeczowy planu remontów, dysponując środkami funduszu na remonty zgodnie z „Regulaminem postępowania przy wyborze wykonawców oraz składania zamówień i dokonywania zakupów w SBM „URSYNÓW”.
5. Rada Nadzorcza może uchwalać wieloletnie plany remontów.

## § 10





1. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią lub w następstwie klęsk żywiołowych, a w szczególności prac, o których mowa w § 9 ust 2.1., 2.2. i 2.3., Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac w trybie bezprzetargowym. W takim przypadku Zarząd zobowiązany jest każdorazowo do powiadomienia Rady Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu o zaistnieniu takiej sytuacji.
2. W przypadku konieczności Zarząd występuje do Rady Nadzorczej o korektę planu remontów.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr zawartych umów na roboty remontowe zawierający co najmniej informacje o: wykonawcy, wartości robót, terminie wykonania, wartości zabezpieczenia należytego wykonania robót, okresie gwarancji.
4. Zarząd zobowiązany jest przedkładać Radzie Nadzorczej sprawozdanie z wykonania planu remontów.

#### § 11

1. W trakcie realizacji robót wynikających z planu remontów należy zapewnić:
  - 1.1. bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych;
  - 1.2. stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających stosowne aprobaty i certyfikaty oraz dopuszczenia do stosowania w budownictwie;
  - 1.3. stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe budynków i budowli.
2. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby działające z ramienia Spółdzielni i posiadające stosowne uprawnienia wymagane prawem.

#### § 12

Tracą moc wszelkie dotychczasowe decyzje i uchwały dotyczące gospodarowanie funduszem na remonty, a będące w sprzeczności z postanowieniami niniejszego Regulaminu.

#### § 13

Regulamin wchodzi w życie z dniem 21.03.2024 r.

