

**Regulamin gospodarowania środkami funduszu remontowego
oraz środkami na remonty mienia ogólnego
Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni**

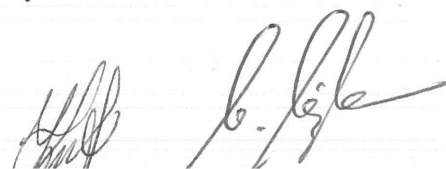
Rozdział I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. – Dz. U. z 2024 r. poz. 593)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. – Dz. U. z 2024 r. poz. 558)
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. – Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688)
4. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. – Dz. U. z 2023 r. poz. 2805, z 2024 r. poz. 232, 854, 1222)
5. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. – Dz. U. z 2023 r. poz. 120, 295, 1598, z 2024 r. poz. 619)
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. – Dz.U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222)
7. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. – Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, 1237)
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 20.11.2010 r. nr rej. KRS 0000050448 (z późn. zm.)

Rozdział II. Postanowienia ogólne

1. Definicje pojęć:
 - 1.1. Lokal – to samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu takim jak: lokal użytkowy, garaż. Ilekroć mowa w niniejszym Regulaminie o miejscu postojowym w garażu wielostanowiskowym, stosuje się odpowiednio przepisy Regulaminu dot. lokalu.
 - 1.2. Lokal mieszkalny – to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z piwnicą zwaną dalej pomieszczeniem przynależnym położonym w nieruchomości budynkowej służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
 - 1.3. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego – to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, przedpokoi, łazienek oraz innych pomieszczeń służących potrzebom mieszkalnym, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powierzchni: balkonów (loggii), pralni, suszarni, wózkarni, pomieszczeń dodatkowych przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub bytowe, wnęk na klatkach schodowych, pomieszczeń zsypów, piwnic, itp.
 - 1.4. Powierzchnia całkowita lokalu mieszkalnego – to suma powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i powierzchni pomieszczenia przynależnego.
 - 1.5. Powierzchnia lokalu użytkowego lub garażu – to suma powierzchni wszystkich znajdujących się w nich pomieszczeń bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.
 - 1.6. Powierzchnia miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym - to powierzchnia tego miejsca wydzielona z całkowitej powierzchni garażu wielostanowiskowego.
 - 1.7. Odrębna nieruchomość – to wydzielona działka lub działki gruntu niezabudowanego lub zabudowanego budynkami trwale z gruntem związanymi, dla których prowadzona jest odrębna księga wieczysta.

- 1.8. Nieruchomość wspólna – to działka gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w tym budynku, w szczególności: elementy zagospodarowania terenu w obrębie działki (dojazdy, chodniki, dojścia, mała architektura itp.) oraz części składowe budynku (konstrukcja budynku, dachy, elewacje, balkony, ściany wewnętrzne budynku, okna i drzwi w ciągach komunikacyjnych, pomieszczenia techniczne, instalacje elektryczne, odgromowe, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowe, centralnego ogrzewania, urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości, dźwigi osobowe, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze itp.)
- 1.9. Udział w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu wyodrębnionego – to stosunek powierzchni całkowitej lokalu do łącznej powierzchni całkowitej wszystkich lokali w nieruchomości budynkowej.
- 1.10. Mienie Spółdzielni – to własność i inne prawa majątkowe Spółdzielni. W szczególności mieniem Spółdzielni są wszystkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to, przysługującej poszczególnym członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni, odrębnej własności i lokali lub praw z nią związanych. Mienie Spółdzielni dzieli się na: mienie ogólne i mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania.
- 1.11. Mienie ogólne – to w szczególności wszystkie nieruchomości, budowle, inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni, bądź wykorzystywane na podstawie innego niż własność tytułu prawnego i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania. Są to w szczególności nieruchomości będące własnością Spółdzielni, służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, handlowej, usługowej, społeczno- oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami oraz niezabudowane.
- 1.12. Mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania – to grunty Spółdzielni stanowiące własność Spółdzielni lub znajdujące się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, nie stanowiące odrębnych nieruchomości oraz budynki, budowle, urządzenia, elementy małej architektury będące własnością Spółdzielni, nie stanowiące „mienia ogólnego”, służące mieszkańcom Spółdzielni traktowanej jako jedno osiedle, którym administruje jedna administracja, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia. Są to w szczególności: budowle, mała architektura, chodniki, ciągi pieszo jezdne, ulice wewnętrzne, parkingi, zatoki postojowe, oświetlenie terenów i ulic, tereny zielone i rekreacyjne, place zabaw, infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków, itp.
- 1.13. Gospodarka zasobami obejmuje gospodarkę zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni oraz gospodarkę zasobami mienia ogólnego.
- 1.14. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni – to gospodarka: zasobami mieszkaniowym (na który składają się lokale mieszkalne, garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym), nieruchomościami wspólnymi oraz mieniem Spółdzielni przeznaczonym do wspólnego korzystania.
- 1.15. Podstawową jednostką rozliczeniową służącą do naliczeń i rozliczeń odpisu na Fundusz Remontowy z tytułu użytkowania lokalu jest metr kwadratowy powierzchni całkowitej lokalu.
- 1.16. Remont – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
- 1.17. Fundusz Remontowy – jest to fundusz przeznaczony na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów Spółdzielni w należytym stanie technicznym i estetycznym.



2. Remonty całych zasobów spółdzielni dzieli się na:
 - 2.1. Remonty odrębnych nieruchomości oraz mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, których koszty pokrywane są z tworzonego przez Spółdzielnię Funduszu Remontowego.
 - 2.2. Remonty mienia ogólnego, nie stanowiącego zasobów mieszkaniowych (służącego np.: działalności gospodarczej Spółdzielni), a stanowiącego mienie Spółdzielni, dla którego nie tworzy się Funduszu Remontowego.
3. Przy rozliczaniu kosztów remontów zasobów nie stanowiących zasobów mieszkaniowych, ze względu na to, że niektóre remonty znacznie obciążałyby koszty w danym roku, wprowadza się zasadę rozliczeń międzyokresowych.
4. Rada Nadzorcza w ramach rocznego Planu Gospodarczo – Finansowego uchwała na wniosek Zarządu plan rzeczowo-finansowy robót remontowych zasobów Spółdzielni w zakresie remontów wykonywanych w odrębnych nieruchomościach i mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, a także remontów wykonywanych na mieniu ogólnym.
5. Spółdzielnia może opracować i zatwierdzić wieloletnie plany remontów, w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na pokrycie kosztów prac remontowych.

Rozdział III. Zasady tworzenia Funduszu Remontowego i jego przeznaczenie

1. Fundusz Remontowy tworzony jest z:
 - 1.1. naliczeń odpisu podstawowego;
 - 1.2. naliczeń odpisu wyrównawczego wynikającego z Rozdziału V, pkt 4;
 - 1.3. naliczeń odpisu dodatkowego wynikającego z Rozdziału V, pkt 5;
 - 1.4. naliczeń odpisu na remonty dźwigów osobowych wynikającego z Rozdziału V, pkt 6;
 - 1.5. innych przychodów według decyzji organów samorządowych Spółdzielni np. nadwyżki bilansowej bądź jej części, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak będzie stanowić;
 - 1.6. dotacji i dowolnych wpłat ze wskazaniem na zasilenie Funduszu Remontowego.
2. Kwota niewykorzystanych środków Funduszu Remontowego w danym roku przechodzi do rozliczeń na rok następny i uwzględniona jest przy tworzeniu planu rzeczowo-finansowego robót remontowych.
3. Wysokość naliczeń odpisów na Fundusz Remontowy, o których mowa w pkt 1 pkt 1.1-1.4. ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

Rozdział IV. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego

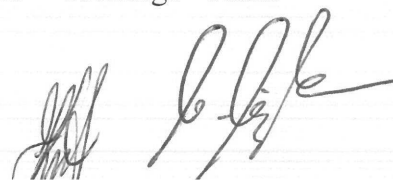
1. Ewidencję wszystkich wpływów i wydatków z Funduszu Remontowego prowadzi się dla każdej odrębnej nieruchomości.
2. Koszty wykonanych remontów w granicach odrębnych nieruchomości pokrywa się z naliczeń odpisów bądź innych przychodów i dotacji, o których mowa w Rozdziale III pkt 1.2 i pkt 1.4 wynikających z konieczności zrównoważenia wpływów i wydatków dla każdej odrębnej nieruchomości. Koszty te obciążają użytkowników lokali w danej nieruchomości i ewidencjonowane są w wydatkach tej nieruchomości.
3. Koszty wykonanych remontów na mieniu Spółdzielni przeznaczonym do wspólnego korzystania ewidencjonowane są w wydatkach wszystkich odrębnych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni całkowitej lokali w tej odrębnej nieruchomości do całkowitej powierzchni lokali we wszystkich odrębnych nieruchomościach.

Rozdział V. Zasady ogólne tworzenia funduszu remontowego

1. Spółdzielnia tworzy Fundusz Remontowy, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na Fundusz Remontowy dotyczy : Członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawo do lokalu, osób niebędących Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, Członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, właściciele lokali niebędących Członkami Spółdzielni, a także osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego – zwanych dalej użytkownikami lokali.
2. Osoby wymienione w pkt 1 wnoszą odpisy na Fundusz Remontowy w wysokości określonej w rocznym Planie Gospodarczo – Finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Odpisy, o których mowa w rozdziale III pkt 1.1–1.4 naliczane są od m² powierzchni całkowitej lokalu i wnoszone są w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.
4. Naliczenia odpisu wyrównawczego wynikają z konieczności zrównoważenia wpływów i wydatków dla każdej odrębnej nieruchomości. Naliczanie wyrównawczego odpisu na Fundusz Remontowy wprowadzi Zarząd od dnia 1 maja każdego roku dla każdej odrębnej nieruchomości w przypadku, gdy na dzień 31 października roku poprzedniego, wydatki z Funduszu Remontowego przekroczą dwukrotność rocznego naliczenia z odpisu podstawowego dla danej odrębnej nieruchomości. Rada Nadzorcza ustala, że wysokość wyrównawczego odpisu wynosi dwukrotność odpisu podstawowego. Wyrównawczy odpis na Fundusz Remontowy nalicza się do czasu wyrównania wpływów i wydatków dla każdej odrębnej nieruchomości wg stanu ustalanego na dzień 31 października danego roku, które to naliczanie ustaje z dniem 30 kwietnia kolejnego roku po osiągnięciu tego wyrównania. W przypadku wyrażenia woli przez użytkowników lokali naliczenia wyższego odpisu wyrównawczego, Rada Nadzorcza podejmie uchwałę o stosownym zwiększeniu wysokości tego odpisu. Wymagana jest zgoda 100 % właścicieli lokali wyrażona w formie pisemnej.
5. W przypadku gdy użytkownicy lokali w odrębnych nieruchomościach wymienieni w pkt 1 wnioskuje o przyspieszenie lub realizację dodatkowych zadań remontowych, wymagających większych nakładów finansowych w stosunku do naliczeń z odpisów obowiązkowych na Fundusz Remontowy, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o dodatkowym odpisie na Fundusz Remontowy, o którym mowa w rozdziale III pkt 1.3 w wysokości uzgodnionej z użytkownikami lokali tej nieruchomości. Wymagana jest zgoda 100 % właścicieli lokali wyrażona w formie pisemnej.
6. Odpis na remonty dźwigów osobowych dotyczy wyłącznie użytkowników lokali w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe.
7. Naliczeń odpisu wyrównawczego, o którym mowa w Rozdziale III pkt 1.2. oraz w Rozdziale V pkt 4; naliczeń odpisów dodatkowych o których mowa w Rozdziale III pkt 1.3. oraz w Rozdziale V pkt 5; naliczeń odpisów na remonty dźwigów o których mowa w Rozdziale III pkt 1.4. oraz w Rozdziale V pkt 6 – dokonuje się niezależnie od naliczeń odpisu podstawowego, o którym mowa w Rozdziale III pkt 1.1.

Rozdział VI. Zasady ogólne rozliczenia wydatków na remonty mienia ogólnego.

1. Fundusz remontowy nie obejmuje rozliczenia wydatków na remonty mienia ogólnego, które rozliczane są zgodnie z ust.2.
2. Wydatki poniesione na remonty mienia ogólnego obciążają koszty pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni.
3. Plan rzeczowo-finansowy robót remontowych wykonywanych na mieniu ogólnym uchwała na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza w ramach rocznego Planu Gospodarczo – Finansowego.



Rozdział VII . Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Kodeksu Cywilnego oraz Statutu Spółdzielni.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą – Uchwałą Nr *01.../4/RN/2025* z dnia *24.02.2025* r. z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2026 r., z tym, iż naliczenia odpisu wyrównawczego, o którym mowa w Rozdziale V ust. 4 nastąpią od 01 maja 2026 r. wg stanu na dzień 31 października 2025 r.
3. Z dniem 01.01.2026 r. traci moc Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 80/13/RN/ z dnia 17.12.2010 r.

