



KRS: 0000043688; REGON: 272687500; NIP: 6481009962
ul. Wolności 412, 41-800 Zabrze; Tel. (32) 278-67-12;
e-mail: gsmluiza@gsmluiza.pl; www.gsmluiza.pl

egzemplarz nr 1

sygn. RN/2025/148

REGULAMIN
tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego
w Górnicznej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Luiza” w Zabrzu

Zabrze 2025 rok

tekst ujednolicony

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 38.../X//2025 Rady Nadzorczej GSM „LUIZA” z dnia 09.12.2025 r. -
Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w GSM „Luiza” w Zabrzu (tekst
ujednolicony)

PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 593 z późn. zm.);
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zm.);
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.).

§ 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez spółdzielnię na podstawie usm, prawo spółdzielcze, prawo budowlane i innych aktów prawnych.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Środki funduszu remontowego gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni.
5. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityki rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

§ 2

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

1. Zasób mieszkaniowy – należy przez to rozumieć budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury i obiekty działalności społecznej i kulturalno-oświatowej sfinansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego i funduszu zasobów mieszkaniowych lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Remont – należy przez to rozumieć prace remontowe – budowlane określone jako remont w ustawie prawo budowlane.
3. Nieruchomość podstawowa – należy przez to rozumieć nieruchomość obejmującą budynek lub więcej budynków wraz z gruntem przynależnym, w której może być ustanowione prawo odrębnej własności lokali zgodnie z usm oraz nieruchomość obejmującą budynek lub budynki wraz z gruntem przynależnym, która jest wynajmowana przez spółdzielnię.

§ 3

1. W ramach tworzonego funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wyodrębnia się:

- a) fundusz remontowy nieruchomości;
- b) interwencyjny fundusz remontowy Spółdzielni.

2. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały Walnego Zgromadzenia.

3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty zasobu mieszkaniowego spółdzielni oraz na:

- a) spłatę odsetek od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych,
- b) pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali,
- c) odtwarzanie terenów zielonych i placów zabaw,
- d) wymianę urządzeń pomiarowych, w tym wodomierzy, liczników energii, ciepłomierzy niezbędnych do prawidłowego rozliczania mediów oraz zapewnienia prawidłowego funkcjonowania instalacji technicznych,
- e) finansowanie kosztów nadzoru technicznego oraz inwestorskiego nad przygotowaniem oraz realizacją zadań inwestycyjnych i remontowych, w tym wykonywanie opinii technicznych, projektów budowlanych i wykonawczych, kosztorysów inwestorskich i przedmiarów robót dotyczących zadań prowadzonych na terenie nieruchomości należących do Spółdzielni,
- f) podejmowanie działań oraz pokrywanie kosztów związanych z utrzymaniem właściwego stanu technicznego budynków, w tym okresowych przeglądów technicznych, konserwacji oraz niezbędnych napraw zapewniających bezpieczeństwo użytkowników oraz zgodność z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

4. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni oraz napraw i remontów wewnętrznych lokali użytkowych na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego, a obciążających spółdzielnię.

§ 4

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:

- a) odpisów od m² powierzchni użytkowej lokali w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym spółdzielni,
- b) kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,

- c) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót,
 - d) dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku i wyrażenia zgody przez co najmniej 50% użytkowników lokali w nieruchomości podstawowej,
 - e) dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - f) innych źródeł zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości podstawowych w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia i wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Jednakże dla jednej nieruchomości podstawowej obowiązuje taka sama stawka odpisu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
3. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 3 ust. 3 niniejszego regulaminu, a dotyczących budynków i ich części oraz infrastruktury zaliczonych do danej nieruchomości i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali.
4. W przypadku konieczności wykonania pilnych prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 7, w danej nieruchomości dopuszcza się czasowe przesunięcie na ten cel wolnych środków innych nieruchomości w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, w której określone zostaną zasady i termin zwrotu poprzez okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla nieruchomości podstawowej, na rzecz której nastąpiło przesunięcie środków finansowych.
5. Uchwała Rady Nadzorczej, o której mowa w § 4 ust. 4 niniejszego regulaminu nie jest wymagana, jeżeli w stosunku do pojedynczego zadania koszt pilnych prac remontowych nie przekracza kwoty 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy zł i 00/100) brutto, na jedno przedsięwzięcie.

§ 5

1. Interwencyjny Fundusz Remontowy tworzony jest z:

- a) dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- b) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki tego funduszu remontowego,
- c) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót budowlanych i remontowych,
- d) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz darowizny,

✓

-
- e) innych źródeł.
2. Interwencyjny fundusz remontowy przeznaczony jest na finansowanie remontów mienia Spółdzielni t.j.:
- a) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
 - b) realizację decyzji Organów Nadzoru Budowlanego, Ochrony Środowiska,
 - c) remont obiektów stanowiących mienie ogólne Spółdzielni służące prowadzeniu działalności administracyjnej wraz z przynależnym gruntem,
 - d) przygotowanie i odnawianie zwolnionych lokali odzyskanych do ponownego zasiedlenia,
 - e) remont nieruchomości stanowiący zasób spółdzielni.
3. Wolne środki Interwencyjnego Funduszu Remontowego mogą zostać przesunięte na potrzeby remontowe i termomodernizacyjne poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 6

1. Fundusze remontowe celowe, o których mowa w § 3 ust. 2 niniejszego regulaminu, tworzone są w celu zrealizowania określonych zadań remontowych w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy celowy z:
- a) wpłat użytkowników lokali,
 - b) dotacji celowych uzyskanych ze źródeł zewnętrznych,
 - c) dofinansowania z dochodów pochodzących z działalności gospodarczej spółdzielni.
3. Fundusze te rozliczone są po całkowitym zakończeniu ich realizacji.

§ 7

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję określoną w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 usm poza ewidencją księgową w podziale na następujące nieruchomości:
- a) poszczególne nieruchomości podstawowe,
 - b) jeden fundusz zwany „Funduszem Interwencyjnym”.
2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Rozliczenie wpływów i wydatków następuje w przypadkach, o których mowa w art.24¹ ust. 1 lub w art. 26 usm, po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok w którym utworzona została wspólnota mieszkaniowa.

§ 8

1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości ujmowanych w planie rzeczowym remontów sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych określone są w ustawie Prawo Budowlane oraz Regulaminie przeglądu technicznego budynków mieszkalnych.

2. Rzeczowy plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy zatwierdzony jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszy remontowych określonych w § 7 niniejszego regulaminu wynikających z ewidencji prowadzonej w oparciu o art. 4 ust. 4¹ pkt 2 usm, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
 - a) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - d) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków,
 - e) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
4. Spółdzielnia może opracować i zatwierdzić wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

§ 9

1. Zmiany w rodzaju i zakresie prowadzonej działalności remontowej, nie wymagają korekty niniejszego regulaminu, o ile wynikają z zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej rzeczowego planu remontów.
2. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, a w szczególności tych, o których mowa w § 8 ust. 3 lit. a i b niniejszego regulaminu, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów z pominięciem drogi przetargowej. W takim przypadku Zarząd spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac, ich koszcie oraz wystąpić z wnioskiem o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
3. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza ustaloną kolejnością Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
4. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - a) realizację robót w kolejności wynikającej z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów,
 - b) bezpieczeństwa użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych,
 - c) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie,
 - d) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe lokali.

Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w GSM „Luiza” Zabrze

5. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontowego sprawuje kierownik działu technicznego Spółdzielni.

§ 10

Regulamin został przyjęty Uchwałą Nr 38.../X/2025 z dnia 09.12.25 i wchodzi w życie z dniem podpisania. Traci moc Regulamin RN/2022/126 tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego GSM „Luiza” w Zabrzu.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Krystian Tomaszowski

Stwierdzam brak zastrzeżeń formalno-prawnych

Dokument zawiera 6 numerowanych stron.

Dokument przechowuje Zarząd GSM „Luiza”.

RADCA PRAWNY
Bogumił Rumaś

Tomaszowski