

REGULAMIN ZASAD TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM REMONTOWYM W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SZASERÓW”

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku *Prawo spółdzielcze* (Dz.U. z 2003 roku, nr 188, poz. 1848, z późn. zmianami),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku *o spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz.U. z 2017 roku, poz. 1596 ze zmianami);
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku *Prawo budowlane* (Dz.U. z 2016 roku poz. 290 z późn. zmianami);
4. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku *o podatku dochodowym od osób prawnych* (Dz.U. 2016 poz. 1888 ze zmianami);
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku *o własności lokali* (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388 z późn. zmianami).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Szaserów” w Warszawie.

§ 1

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

1. **zasobie mieszkaniowym** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, części wspólne nieruchomości mieszkaniowych, budowle i urządzenia infrastruktury: budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami w szczególności: dźwigi osobowe, kotłownie, hydroformie, węzły co, klatki schodowe, piwnice, komórki, garaże; pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków mieszkalnych: urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się ww. budynki: budowle komunikacyjne, jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki; inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych, jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia itp.;
2. **remoncie** - należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym; pojęcie „**remont**” dotyczy także modernizacji lub wymiany wszystkich instalacji sanitarnych, wentylacji, klimatyzacji, elektrycznych oraz wszystkich urządzeń w istniejącym obiekcie budowlanym w tym dźwigów osobowych;
3. **użytkownikach lokali** - należy przez to rozumieć:
 - 1) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności;

- 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, które posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności;
- 3) najemców lokali mieszkalnych;
- 4) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego.

§ 2

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Szaserów”, zwana dalej „**Spółdzielnią**”, tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany w dalszej części Regulaminu „**Funduszem remontowym**”.¹
2. Spółdzielnia tworzy odpis na fundusz remontowy w ciężar kosztów na remonty zasobów mieszkaniowych² w rozumieniu ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku *o podatku dochodowym od osób prawnych* (Dz.U. 2016 poz. 1888 z późniejszymi zmianami) w oparciu o przepisy ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych*.³
3. Obowiązek ponoszenia świadczeń na fundusz remontowy Spółdzielni dotyczy:
 - 1) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności;
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, które posiadają prawo odrębnej własności;
 - 3) najemców lokali mieszkalnych;
 - 4) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego;
 - 5) właściciela lokalu użytkowego z własnościowym prawem lub odrębną własnością;
 - 6) właściciela miejsca postojowego z własnościowym prawem lub odrębną własnością;
 - 7) właściciela garażu wolnostojącego, wbudowanego z własnościowym prawem lub odrębną własnością.
4. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz należyтым stanie estetycznym zasobu.⁴
5. Gospodarowanie funduszem remontowym prowadzi się w skali całych zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni, a ewidencję naliczeń należnych wpływów i wydatków na remonty, z podziałem na poszczególne nieruchomości.
6. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.⁵
7. Środkami funduszu remontowego dysponuje Zarząd Spółdzielni na podstawie Planu remontów na dany rok kalendarzowy, zatwierdzonego w formie Uchwały przez Radę Nadzorczą.

§ 3

1. Gospodarkę funduszem prowadzi Zarząd Spółdzielni w następujący sposób:

¹ Ustawa z dnia 16.09.1982 Prawo spółdzielcze dział VII, art. 78

² Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych art. 6 ust. 3

³ Ustawa z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych art. 16 ust. 1 pkt 9 lit. a, art. 17 ust. 1 pkt 44

⁴ Ustawa z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane art. 5 ust. 2

⁵ Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych art. 4 ust. 4¹ pkt 2

- 1) na podstawie przeprowadzonych kontroli okresowych, ekspertyz przygotowuje program robót do sfinansowania z funduszu remontowego Spółdzielni na dany rok;
 - 2) przygotowany projekt Planu remontów Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia;
 - 3) przedstawiony Plan remontów włączony zostaje do Planu gospodarczo-finansowego danego roku;
 - 4) jeżeli w trakcie roku obrachunkowego nastąpi konieczność zwiększenia bądź zmniejszenia zakresu robót, Zarząd wnioskuje do Rady Nadzorczej o korektę rocznego Planu remontów, a tym samym zmianę Planu finansowego danego roku.
2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na:
- 1) remonty zasobu mieszkaniowego zarządzanego w oparciu o ustawę *o spółdzielniach mieszkaniowych*;
 - 2) spłatę odsetek i prowizji od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych.
3. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali zgodnie z podziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali mieszkalnych określonych w Regulaminie Eksploatacji Lokali.

§ 4

1. Fundusz Remontowy Spółdzielni obciążający koszty nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy tworzy się z:
 - 1) odpisów od m² powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni;
 - 2) dotacji ze środków publicznych – fundusze celowe;
 - 3) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych;
 - 4) odszkodowań wypłaconych przez ubezpieczycieli szkody;
 - 5) wpłat członków Spółdzielni, użytkowników i właścicieli lokali z tytułu wykonania dodatkowych robót;
 - 6) nadwyżki bilansowej netto z pozostałej działalności Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków⁶;
 - 7) kredytów i pożyczek na sfinansowanie robót remontowych zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków;
 - 8) innych źródeł.
2. Stawki odpisów zaliczonych w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych budynków w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Planu remontów. W obrębie jednej nieruchomości budynkowej obowiązuje taka sama stawka odpisu.
3. Na podstawie uchwalonego przez Radę Nadzorczą Planu remontów, Zarząd Spółdzielni wprowadza stawki odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni w koszty nieruchomości, które jednocześnie stanowią oddzielną, obowiązującą w tej samej wysokości opłatę eksploatacyjną – fundusz remontowy nieruchomości. Wyjątek stanowi przypadek podjęcia przez Walne Zgromadzenie Członków uchwały w zakresie podziału nadwyżki

⁶ Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze art. 76

bilansowej netto z pozostałej działalności i przeznaczenie jej na pokrycie kosztu utrzymania i eksploatacji nieruchomości w pozycji – odpis na fundusz remontowy zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o *spółdzielniach mieszkaniowych*.

4. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach budynkowych przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z ustawą o *spółdzielniach mieszkaniowych*, rozliczenie prac finansowanych ze środków funduszu innych budynków (okres rozliczeniowy nie dłuższy niż 5 lat), bądź podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla danej nieruchomości.

§ 5

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:

- 1) finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych, takich jak:
 - a) remont klatek schodowych;
 - b) remont instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody;
 - c) remont instalacji wentylacji grawitacyjnej;
 - d) remont instalacji hydrantowej, przeciwpożarowej i sygnalizacji alarmu pożaru;
 - e) remont urządzeń dźwigowych;
 - f) remont połączeń dachowej wraz z obróbkami blacharskimi;
 - g) remont kominów;
 - h) ocieplenie ścian elewacji i stropodachów;
 - i) remont elewacji i jej malowanie;
- 2) inne remonty i działania określone w planach gospodarczo-finansowych i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą według bieżących potrzeb.

§ 6

Nie obciąża się funduszu remontowego danej nieruchomości budynkowej wydatkami i kosztami prac dotyczącymi konserwacji a poniesionymi na:

- 1) kontrole okresowe techniczne wynikające z przepisów prawa budowlanego;
- 2) okresowe i bieżące kontrole wynikające z warunków technicznych użytkowania, przepisów dozoru technicznego i względów bezpieczeństwa;
- 3) okresową i bieżącą konserwację budynków, budowli i urządzeń infrastruktury oraz przyjmowania zgłoszeń awarii i usterek przez mieszkańców;
- 4) bieżącą konserwację, regulację i drobne naprawy wszystkich zamknięć w budynkach w pomieszczeniach ogólnego użytku tj. drzwiach zewnętrznych, bramach garażowych, wyjść na dach, kompletowanie i dorabianie kluczy już zamontowanych, wymianę zawiasów, naprawę zamków i zamknięć drzwiowych oraz drabinek włazowych;
- 5) kontrole kompletności wyposażenia budynków i stanu technicznego oraz wymiana sprzętu p.poż., oznakowań budynków i dróg wewnątrzsiedlowych;
- 6) bieżącą kontrolę i drobne naprawy w ramach konserwacji instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej, polegające w szczególności na:

- a) zabezpieczaniu miejsc awarii w tych instalacjach poprzez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualne założenie opasek zaciskowych;
 - b) przeczyszczaniu i udrożnieniu przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach, przewodów wentylacyjnych i kominowych;
 - c) zabezpieczaniu niesprawnych urządzeń gazowych poprzez odcięcie od instalacji i zamknięcie dopływu gazu;
 - d) wszelkie interwencje związane z nieszczelnością instalacji nie wynikające z przeglądów gazowych
 - e) sprawdzaniu i udrożnieniu studzienek, wpustów deszczowych i rur spustowych;
- 7) bieżącą kontrolę i drobne naprawy instalacji elektrycznych w budynkach, na budynkach i znajdujących się w terenie polegającej w szczególności na:
- a) naprawie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach, miejscach postojowych w garażach wielostanowiskowych i innych pomieszczeniach ogólnego użytku oraz terenu,
 - b) naprawie osprzętu oświetleniowego i urządzeń elektrycznych,
 - c) usuwaniu awarii występujących na instalacji elektrycznej.
- 8) wszelkiego rodzaju prace remontowe i drobne naprawy wykonane w lokalach, obciążające użytkownika lokalu lub właściciela.

§ 7

1. Plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy, w tym źródła finansowania, zatwierdzany jest uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Plan remontów na dany rok sporządza się z podziałem na nieruchomości budynkowe.
3. Zakres prac remontowych dla nieruchomości mieszkaniowych w szczególności sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli w terminach określonych przepisami prawa.
4. Podejmując uchwałę zatwierdzającą Plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w funduszu remontowym danego budynku przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
 - 1) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich;
 - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków;
 - 3) spełnienie wymagań ochrony środowiska;
 - 4) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków.
5. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów powinny zmierzać do zapewnienia każdej nieruchomości budynkowej zrównoważenia wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat.
6. Rada Nadzorcza może dokonać korekty zatwierdzonego wcześniej planu w przypadku konieczności usunięcia skutków zdarzeń nagłych.
7. Nadwyżka lub niedobór na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości nie podlega indywidualnemu rozliczeniu w danym roku w formie wypłaty lub dopłaty przez użytkownika lokalu, z zastrzeżeniem § 10.

§ 8

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych* ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy.
2. Ewidencja wydatków określona w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych* dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych według wystawionych faktur prac remontowych na tych nieruchomościach.

§ 9

1. Wykonanie prac remontowych z funduszu remontowego odbywa się przez wykonawców wyłonionych zgodnie z właściwymi, obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami i uchwałami.
2. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym Planie remontów. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo sporządzić protokół konieczności podpisany przez komisję GZM.
3. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza kolejnością Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę Planu remontów na bieżący rok.
4. W trakcie realizacji Planu remontów należy zapewnić:
 - 1) realizację robót w kolejności wynikającej z zatwierdzonego Planu remontów;
 - 2) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych;
 - 3) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie;
 - 4) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe lokali.
5. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.

§ 10

1. W przypadku wyodrębnienia nieruchomości ze Spółdzielni, poprzez utworzenie (powstanie) wspólnoty mieszkaniowej, Spółdzielnia po dokonaniu rozliczenia finansowego funduszu remontowego oraz rozliczeniu ewidencji wpływów i wydatków tego funduszu dla nieruchomości wchodzącej w skład wspólnoty mieszkaniowej, jest uprawniona do żądania od poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wchodzącej w skład wspólnoty mieszkaniowej, proporcjonalnie do ich udziału w tejże nieruchomości wspólnej, zwrotu powstałego niedoboru w funduszu remontowym. Datą rozliczenia, o której mowa powyżej, będzie dzień przejęcia przez Zarząd wspólnoty mieszkaniowej zarządzania wyodrębnioną nieruchomością.

2. Według zasad opisanych powyżej właścicielom nieruchomości wchodzącej w skład nowopowstałej wspólnoty mieszkaniowej podlegać będzie zwrotowi ewentualna nadwyżka w funduszu remontowym.
3. W przypadku wyodrębnienia się nieruchomości poprzez podział Spółdzielni i powstanie nowej spółdzielni mieszkaniowej, zasady podziału majątku w tym funduszu remontowego, nastąpią zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa spółdzielczego.
4. W przypadku ustania członkostwa środki zgromadzone na funduszu remontowym stają się współwłasnością członka lub jego następców prawnych lub nabywcy prawa do danego lokalu oraz nie podlegają zwrotowi, do czasu zniesienia współwłasności.⁷
5. Ewentualny zwrot środków, o ile saldo środków na funduszu będzie dodatnie może nastąpić po ustaniu współwłasności tychże środków, po dokonaniu rozliczenia tychże środków według następujących zasad:
 - a) w rozliczeniu uwzględnia się poniesione dotychczasowe nakłady podlegające finansowaniu z funduszu remontowego,
 - b) w rozliczeniu uwzględnia się wartość wykonywanych jak i zaplanowanych prac, które mają być pokryte z funduszu remontowego w okresie 5 lat od ustania współwłasności środków zgromadzonych na funduszu remontowym.
6. W przypadku, o którym mowa w pkt 5b) powyżej wypłata środków dla uprawnionego/uprawnionych będzie możliwa pod warunkiem, że następca prawny członka w zakresie prawa do danego lokalu oświadczy, że zobowiąże się do przejęcia odpowiedzialności za zobowiązania tam określone.

Niniejszy Regulamin uchwalono w dniu 28.12.2017r. Uchwałą Rady Nadzorczej SM „Szaserów” nr 27/2017

Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia 1 stycznia 2018 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Z-ca Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM „Szaserów”
.....

Elżbieta Prus

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej SM „Szaserów”
.....

Andrzej Bajkiewicz

⁷ Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych art. 24¹ ust. 3