

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

Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o następujące podstawy prawne:

- 1) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2024 poz. 593, z późn. zm.),
- 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2024 poz. 558, z późn. zm.),
- 3) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. 2024 poz. 725, z późn. zm.);
- 4) Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. 2023 poz. 2805, z późn. zm.);
- 5) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. 2021 poz. 1048, z późn. zm.).
- 6) Statut Spółdzielni, Mieszkaniowej „Niedźwiadek” w Warszawie

§1

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

1. **zasobie mieszkaniowym** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, części wspólne nieruchomości mieszkalnych, budowle i urządzenia infrastruktury: budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami w szczególności: dźwigi osobowe, kotłownie, hydrofornie, 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. **remontcie** - 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,
 - 2) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - 3) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 4) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego.
4. **nieruchomości** – należy przez to rozumieć części powierzchni, stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. (Dz.U.2017 r. poz.459 t.j. - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny).

§ 2.

1. Fundusz remontowy, tworzy się dla wszystkich nieruchomości z:
 - 1) odpisów od lokali mieszkalnych i garaży, do których prawa przysługują osobom, o których mowa w § 1 ust. 3 Regulaminu,
 - 2) nadwyżki bilansowej netto Spółdzielni przeznaczonej na ten cel na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 3) kwot uzyskanych od wykonawców robót i usług finansowych z funduszu remontowego z tytułu niezwróconych kaucji gwarancyjnych oraz kar umownych i odszkodowań,
 - 4) kredytów bankowych udzielonych na cele remontowe danej nieruchomości,
 - 5) dopłat celowych,
 - 6) odszkodowań uzyskanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w nieruchomości, a których koszt likwidacji finansowany był z funduszu remontowego,
 - 7) innych źródeł.
2. Wysokość odpisów, o których mowa w § 2 ust. 1, powinna uwzględniać:
 - 1) spłatę kredytów bankowych udzielonych na cele remontowe danej nieruchomości,
 - 2) zapewnienie środków na pokrycie kosztów wcześniej wykonanych prac remontowych,
 - 3) faktyczne potrzeby remontowe poszczególnych nieruchomości w oparciu o okresowe kontrole stanu technicznego obiektów budowlanych w zasobach Spółdzielni,
 - 4) stan funduszu remontowego każdej nieruchomości określa się na podstawie ewidencji wpływów i wydatków prowadzonej na analitycznych kontach księgowych dla każdej nieruchomości odrębnie.
3. Obowiązek ponoszenia świadczeń na fundusz remontowy Spółdzielni dotyczy:

- 1) członków Spółdzielni;
- 2) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
- 3) osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§3.

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 budynkowych sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli, w terminach określonych przepisami prawa i innych potrzeb.
4. Podejmując uchwałę zatwierdzającą plan remontów, jako priorytetowy 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 3 lat.
6. Rada Nadzorcza może dokonać korekty zatwierdzonego wcześniej planu w przypadku konieczności usunięcia skutków zdarzeń nagłych lub w przypadku innych sytuacji, jeśli wystąpi taka potrzeba.
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. W razie konieczności wykonania w danej nieruchomości dodatkowych prac remontowych, wykraczających poza zakres ustalony w Planie remontów, związanych z awarią, usuwaniem skutków klęski żywiołowej, albo z innej poważnej przyczyny, przy jednoczesnym braku wystarczających środków w ewidencji wpływów i wydatków tej nieruchomości, Rada Nadzorcza może na wniosek Zarządu wyrazić zgodę na zaciągnięcie przez tę nieruchomość „wewnętrznej pożyczki” ze środków funduszu remontowego.

§ 4.

Środki z funduszu remontowego przeznaczone są na:

- 1) finansowanie remontów, w tym kosztów napraw i remontów nieruchomości polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego i usuwaniu wad technologicznych, przy dopuszczeniu do stosowania wyrobów budowlanych innych, niż użyto w stanie pierwotnym, a odpowiadających aktualnym standardom,
- 2) spłatę kredytów zaciągniętych na roboty remontowe,
- 3) spłatę odsetek i prowizji od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych.
- 4) budowę lub rozbudowę infrastruktury istniejącej w obrębie danej nieruchomości gruntowej,
- 5) przejściowe finansowanie usuwania awarii i skutków klęski żywiołowej w formie wewnętrznej pożyczki dla innych nieruchomości,
- 6) pokrywanie regresowych obciążeń towarzystw ubezpieczeniowych za szkody losowe, w wymiarze przekraczającym wysokość odszkodowania własnego Spółdzielni,
- 7) koszty robocizny własnych służb remontowych, o ile nie jest planowana do pokrycia w kosztach eksploatacji.
- 8) koszty zakupu, instalacji i wymiany wodomierzy.

§5

1. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów wykonywanych wewnątrz lokali stanowiących mienie Spółdzielni i użytkowanych na podstawie umowy najmu i zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni..
2. Finansowanie remontów, o których mowa w ust. 1 jest możliwe jedynie w uzasadnionych przypadkach — np. przedawnienia roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji za wady i niedoróbki w budynkach.
3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość angażowania wolnych środków z tego Funduszu na przedterminowe spłaty kredytów obciążających fundusz remontowy.
4. Decyzje w sprawie, o której mowa w ust. 4 podejmuje Zarząd Spółdzielni za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej.

5. Koszty remontów wynajmowanych przez Spółdzielnię lokali użytkowych zajmowanych na własne potrzeby Spółdzielni oraz obiektów infrastruktury technicznej niezwiązanej bezpośrednio z budynkami mieszkalnymi są finansowane w ciężar kosztów eksploatacji i utrzymania tych lokali i obiektów. Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, decyduje o wysokości kosztów, które mają zostać poniesione w danym przypadku, w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym.

§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 ustawy *Prawo budowlane*;
- 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, 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) zabezpieczeniu miejsc awarii w tych instalacjach, poprzez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualne założenie opasek zaciskowych;
 - b) przeczyszczeniu i udrożnieniu przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach, oraz przewodów wentylacyjnych i kominowych;
 - c) zabezpieczeniu niesprawnych urządzeń gazowych poprzez odcięcie od instalacji i zamknięcie dopływu gazu;
 - d) wszelkie interwencje związane z nieszczelnością instalacji niewynikające 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 na terenie Spółdzielni polegającej w szczególności na:
 - a) wymianie źródeł światła w pomieszczeniach ogólnego użytku, w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków i terenu, oraz sprawdzanie działania oświetlenia;
 - b) naprawie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach, miejscach postojowych w garażach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku oraz terenu,
 - c) naprawie i wymianie osprzętu oświetleniowego i urządzeń elektrycznych,
 - d) usuwaniu awarii występujących w instalacji elektrycznej.
- 8) wszelkiego rodzaju prace remontowe i drobne naprawy wykonane w lokalach, obciążające użytkownika lokalu.

§ 7

Niewykorzystane w ciągu roku środki z Funduszu remontowego przechodzą na następny rok obrachunkowy.

§ 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 o *spółdzielniach mieszkaniowych* na poszczególne nieruchomości, które powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki Funduszu remontowego tych nieruchomości.
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 przeprowadzają wykonawcy wyłonieni 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 na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac oraz

o ich koszcie.

3. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza kolejnością, Zarząd występuje 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 z uwzględnieniem standardu danej nieruchomości;
 - 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 przypadkach określonych w art. 24¹ oraz art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (wyodrębnienia nieruchomości ze Spółdzielni i powstanie wspólnoty mieszkaniowej) z chwilą ustania członkostwa, właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków z funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na dzień ustania członkostwa.
2. Postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
3. Spółdzielnia w przypadkach, o których mowa w ust. 1, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali, zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego, oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej, właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
5. 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 którym mowa powyżej, będzie dzień ustania członkostwa i przejęcia przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej, zarządzania wyodrębnioną nieruchomością.
6. 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.

§ 11

Bieżący nadzór merytoryczny nad realizacją planu funduszu remontowego, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą, na dany rok sprawuje Zarząd zgodnie ze strukturą organizacyjną.

§ 12

Jednolity tekst Regulaminu został zatwierdzony Uchwałą nr 31/2024 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” z dnia 26 czerwca 2024 r. Regulamin wchodzi w życie w dniu podjęcia.

WICEPREZES ZARZĄDU
S.M. „NIEDŹWIADEK”

mgr inż. Mieczysław Młynarski

PREZES ZARZĄDU
S.M. „NIEDŹWIADEK”

dr Sławomir Jędrzejewski

*Secretaria RN
Jadwiga Bielmaszczyk*

Dariusz Ryp

UCHWAŁA Nr 30/2024
Rady Nadzorczej Mieszkaniowej „Niedźwiadek”
z dnia 26. 2024 roku

w sprawie: uchwalenia zmian Regulaminu Zasad Tworzenia i Gospodarowania Funduszem Remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” w Warszawie

Na podstawie § 67 pkt. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” uchwała się co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” dokonuje zmiany Regulaminu Zasad Tworzenia i Gospodarowania Funduszem Remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” w Warszawie poprzez przyjęcie tekstu tego regulaminu stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

Z dniem wejścia w życie przyjętego tekstu Regulaminu, o którym mowa w § 1 traci moc dotychczasowe jego brzmienie tj. zatwierdzone Uchwałą nr 29/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” z dnia 27 lutego 2018 r. ze zmianami przyjętymi Uchwałą Rady Nadzorczej nr 102/2020 z dnia 20.01.2020r.

W głosowaniu brało udział⁴ Członków Rady Nadzorczej

Za przyjęciem Uchwały głosowało⁴ Członków Rady Nadzorczej

Przeciw przyjęciu Uchwały głosowało ...⁰ Członków Rady Nadzorczej

Wstrzymało się⁰ Członków Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej





