

Uchwała nr 5/2020

Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR”
z dnia 15.06.2020 r.

w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” w Warszawie”

§ 1

Na podstawie § 37 ust. 1 pkt 6 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza zatwierdza „Regulaminu zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” w Warszawie”. Tekst regulaminu stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

2

Uchwałą wchodzi w życie z dniem 01.07.2020 r.



Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej

REGULAMIN
ZASAD TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM
REMONTOWYM
W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „TORWAR”
W WARSZAWIE

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku *Prawo spółdzielcze*,
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku *o spółdzielniach mieszkaniowych*;
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku *Prawo budowlane*;
4. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku *o podatku dochodowym od osób prawnych*;
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku *o własności lokali*.
6. Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” 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, hydrofornie, węzły co, klatki schodowe, piwnice, komórki, garaże; pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem 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 niebędące członkami Spółdzielni, które posiadają prawo odrębnej własności;

- 3) najemców lokali mieszkalnych;
 - 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.

§ 2

1. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „TORWAR, zwana dalej „**Spółdzielnią**”, tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany w dalszej części Regulaminu „**Funduszem remontowym**”.
2. Spółdzielnia tworzy odpis na fundusz remontowy w ciężar kosztów na remonty zasobów mieszkaniowych w rozumieniu ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku *o podatku dochodowym od osób prawnych* w oparciu o przepisy ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych*.
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 niebędące 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) członka Spółdzielni/właściciela miejsca postojowego z własnościowym prawem lub odrębną własnością;
 - 7) członka Spółdzielni/właściciela miejsca motocyklowego z własnościowym prawem lub odrębną własnością,
 - 8) członka Spółdzielni/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 należytym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz należytym stanie estetycznym zasobu.
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 z podziałem na nieruchomości.
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) 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) zatwierdzony 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 gospodarczo-finansowego danego roku.
2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na:
 - 1) remonty zasobu mieszkaniowego zarządzanego w oparciu o ustawę *o spółdzielniach mieszkaniowych*;
 - 2) spłatę rat i prowizji od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych np. w związku z wystąpieniem nagłych zdarzeń.
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 odrębnym regulaminie oraz napraw i remontów wewnątrz lokali użytkowych na podstawie umowy najmu lokalu, których koszty obciążają koszty pozostałej działalności Spółdzielni.

§ 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, za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego;
 - 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 Członków;
 - 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 nieruchomości 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 bilansowej netto z pozostałej działalności i przeznaczenie jej na pokrycie kosztu utrzymania i eksploatacji nieruchomości w pozycji – odpis na fundusz remontowy.
 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, dopuszcza się zgodnie z § 100 Statutu Spółdzielni rozliczenie prac finansowanych ze środków funduszu innych budynków (okres rozliczeniowy nie dłuższy niż 10 lat), bądź podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla danej nieruchomości. Decyzje, w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 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, mechanicznej, klimatyzacji;
 - 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 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 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 wewnętrznych;
- 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) przeczyszczaniu i udrożnieniu przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach, przewodów wentylacyjnych i kominowych;
 - c) zabezpieczeniu 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) wymianie źródeł światła w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków i terenu oraz sprawdzanie działania oświetlenia;
 - b) naprawie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach, miejscach postojowych w garażach wielostanowiskowych i innych pomieszczeniach ogólnego użytku oraz terenu,
 - c) naprawie i wymianie osprzętu oświetleniowego i urządzeń elektrycznych,
 - d) usuwaniu awarii występujących na instalacji elektrycznej.
- 8) wymianę okien w lokalach mieszkalnych i użytkowych z własnościowym prawem odrębną własnością,
- 9) 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 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 10 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.
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.
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 organizacyjnych, 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 którym 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.
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.

§ 11

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

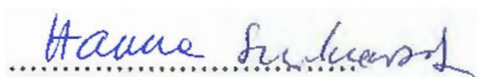
§ 12

Z dniem 30 czerwca 2020 roku traci moc Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Torwar” nr 58/2017 z dnia 18.12.2017 r. w sprawie „Regulaminu zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR”.

Niniejszy Regulamin uchwalono w dniu 15.06.2020 r. Uchwałą Rady Nadzorczej SBM „TORWAR” nr 5.

Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia 1 lipca 2020 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej

