

**REGULAMIN
TWORZENIA I WYKORZYSTYWANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PAX” W WARSZAWIE**

Regulamin został opracowany w oparciu o:

1. Ustawę prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 roku (tj. Dz. U. 2017 po. 1560 z późn. zm.).
2. Ustawę z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. 2013 poz. 1222 z późn. zm.).
3. Ustawę z dnia 7.07. 1994 roku prawo budowlane (tj. Dz. U. 2017 poz. 1332 z późn. zm.).
4. Ustawę o rachunkowości z dnia 29.09.1994 roku (tj. Dz. U. 2016 poz. 1047 z późn. zm.).
5. Ustawę o własności lokali z dnia 24.06.1994 roku (tj. Dz. U. 2015 poz. 1892 z późn. zm.).
6. Ustawę o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.07.1997 r. (tj. Dz. U.2016 poz. 2147 z późn. zm.).
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX” w Warszawie

ROZDZIAŁ I. ZASADY OGÓLNE.

§ 1

1. Spółdzielnia zgodnie z art.6 ust.3 uosm tworzy fundusz remontowy przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych, który składa się z:
 - a) odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości,
 - b) odpisów w ciężar kosztów lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży/miejsc postojowych: spółdzielczego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności, ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu objętego w posiadanie przez osobę uprawnioną, posiadacza lokalu/miejsca postojowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię,
 - c) nadwyżki wyniku finansowego Spółdzielni (po opodatkowaniu) uzyskanej z pozostałej działalności spółdzielni z roku poprzedniego,
 - d) uzyskanych odszkodowań i kar umownych i szkód:
 - od wykonawców za wady i usterki dotyczące robót remontowych,
 - od firm ubezpieczeniowych szkody w nieruchomości, których koszty likwidacji finansowane są z funduszu remontowego,
 - e) innych wpływów, w tym m.in.:
 - premii termomodernizacyjnych,
 - wpłat na fundusz,
 - dotacji.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy wspólny dla nieruchomości zabudowanej kilkoma budynkami.

ROZDZIAŁ II. DEFINICJE

§ 2

1. Remont to „wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym” – art. 3 pkt 8 prawa budowlanego.
2. Przez pojęcie "bieżącej konserwacji", o jakiej mowa w art. 3 pkt 8 prawa budowlanego, należy rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót mających na celu utrzymanie obiektu budowlanego w dobrym stanie, w celu jego zabezpieczenia przed szybkim zużyciem się, czy też zniszczeniem i dla utrzymania go w celu użytkowania w stanie zgodnym z przeznaczeniem tegoż obiektu. Zakwalifikowanie określonych robót do prac konserwacyjnych jest kwestią oceną wynikającą z konkretnych warunków, a przede wszystkim odniesienia zakresu prowadzonych robót do konkretnego obiektu, jego wielkości i przeznaczenia.



3. Warunkiem uznania prac za remont, jest odtwarzanie stanu pierwotnego, poprzez wymianę określonych elementów, częstokroć przy użyciu bardziej nowatorskich materiałów. Tym remont odróżnia się od bieżącej konserwacji, która polega wyłącznie na dokonywaniu zabiegów mających na celu zachowanie danej konstrukcji w należyłym stanie.

ROZDZIAŁ III. FUNDUSZ REMONTOWY

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zgodnie z art. 6 ust. 3 uosm. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 4 ust. 4¹ nakłada na zarząd spółdzielni obowiązek prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, a ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy wszystkich członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali i prawo odrębnej własności oraz właściciele lokali niebędących członkami spółdzielni, a także posiadacze lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.
3. Wysokość odpisu na fundusz remontowy określana jest odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, na podstawie planowanych prac remontowych tych nieruchomości.
4. Wysokość odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości określa Zarząd w oparciu o planowane koszty remontu..
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, która uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości, zgodnie z art. 4 ust 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Podstawą do ustalenia wysokości miesięcznych odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości jest:
 - a) plan robót remontowych,
 - b) powierzchnia lokali w danej nieruchomości (budyńku).

ROZDZIAŁ IV. ZARZĄDZANIE FUNDUSZEM REMONTOWYM

§ 4

Zarządzanie funduszem remontowym poszczególnych nieruchomości:

1. Podstawą do określenia potrzeb remontowych nieruchomości są protokoły przeglądów rocznych i pięcioletnich. Dane zawarte w protokołach z przeglądów są podstawą do sporządzenia zestawień robót remontowych z uwzględnieniem stopnia pilności i planowanego kosztu.
2. Zarząd na podstawie przeprowadzonych przeglądów ustala potrzeby remontowe poszczególnych nieruchomości.
3. Finansowanie remontów jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą dla każdej nieruchomości, o których mowa w § 138 ust. 1 Statutu. W przypadku nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię na zasadach określonych w art. 27 ust. 2 o spółdzielniach mieszkaniowych przeprowadzenie remontu stanowiącego czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną wymaga uprzedniej uchwały właścicieli lokali podjętej na podstawie powołanego powyżej przepisu, z zachowaniem zasad określonych w ust. 4-7 niniejszego artykułu.
4. W razie potrzeby Zarząd zwołuje zebrania mieszkańców nieruchomości, w których planowane są remonty.
5. Na zebraniu mieszkańców poszczególnych nieruchomości Zarząd przedstawia:
 - 1) stan funduszu remontowego na koniec okresu sprawozdawczego,
 - 2) wpływy i wydatki funduszu remontowego za okres sprawozdawczy,
 - 3) propozycje przeprowadzenia robót remontowych wynikające z przeprowadzonych przeglądów oraz możliwości wynikających ze stanu środków na funduszu remontowym,
 - 4) propozycje stawki odpisu na fundusz remontowy uwzględniające zakres planowanych robót remontowych.
6. Do podjęcia uchwały stosuje się art. 23 ustawy o własności lokali.



7. Zarząd Spółdzielni głosuje jako właściciel lokali posiadających spółdzielcze prawa do lokali, uwzględniając głosy mieszkańców i najemców.

Remont infrastruktury (mienia Spółdzielni):

§ 5

Mieniem spółdzielni są:

1. Nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli.
2. Nieruchomości niezabudowane.

Koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni obciążają:

1. Członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, garaży/miejsc postojowych.
2. Członków spółdzielni będących właścicielami lokali, garaży/miejsc postojowych.
3. Posiadaczy lokali, garaży/miejsc postojowych, które są zarządzane przez Spółdzielnię.
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub na osiedlu.
5. Remont infrastruktury (mienia) Spółdzielni, przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub w ramach osiedla (grupy budynków) finansowane są ze środków funduszu remontowego nieruchomości zamieszkujących w określonym budynku lub osiedlu lub w ramach grupy budynków.

§ 6

1. Fundusze remontowe specjalne (celowe), tworzone są w celu zrealizowania określonych zadań remontowych zgodnie z zasadami określonymi w § 125 ust. 3 Statutu.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy celowy z:
 - a. odpisów w ciężar kosztów, jeżeli cel objęty remontem stanowi spółdzielczy zasób mieszkaniowy,
 - b. wpłat użytkowników lokali bez względu na cel objęty remontem,
 - c. dotacji celowych uzyskanych ze źródeł zewnętrznych np. fundusze Unii Europejskiej, czy inne fundusze,
 - d. dofinansowania z dochodów pochodzących z działalności gospodarczej spółdzielni.
3. Fundusze remontowe celowe mogą być tworzone na zadania realizowane w krótkim okresie (do jednego roku, jedno zadanie), jak też na zadania realizowane w długim okresie, ale będące jednym celem.
4. Fundusze te rozliczane są po całkowitym zakończeniu realizacji.

Czynności zwykłego zarządu funduszem remontowym:

§ 7

1. Usuwanie awarii i wykonanie prac remontowych usuwających zagrożenie, bezpieczeństwo zamieszkiwania w budynku, a także inne roboty wymagane ustawą prawo budowlane bądź aktami wykonawczymi do tej ustawy, realizowane są w ramach czynności zwykłego Zarządu i nie wymagają uchwały właścicieli lokali w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na zasadach określonych w art. 27 ust. 2 o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wydatki przekraczające stan funduszu remontowego danej nieruchomości w wyniku usuwania awarii, likwidacji zagrożenia, pokrywane będą poprzez zmianę stawki odpisu na fundusz remontowy.
3. Na koszty remontów finansowanych z funduszu remontowego składają się:
 - koszty robót wykonawców zewnętrznych oraz wykonawstwa własnego wraz z kosztami materiałów, zaopatrzenia, transportu itp., poniesionymi na remonty zasobów składających się na daną nieruchomość,
 - koszty prac remontowych poprawiających parametry eksploatacyjne budynku,



- kwoty udzielonych bonifikat i wypłaconych odszkodowań.
- 4. Koszty remontów i napraw rozliczane są na poszczególne nieruchomości.
- 5. Wpływy i wydatki funduszu remontowego winny być zbilansowane w ciągu 3 lat od rozpoczęcia remontu.
- 6. Warunkiem zakwalifikowania remontu nieruchomości do realizacji, jest zgromadzenie przez nieruchomość funduszu w wysokości minimum 60% planowanych wydatków.

ROZDZIAŁ V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 8

1. Za prawidłową realizację przeprowadzanych przez Spółdzielnię remontów odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.
2. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu przechodzą na następny rok obrachunkowy i prezentowane są w sprawozdaniu finansowym w pozycji zobowiązania krótkoterminowe.
3. Kwoty przekroczenia funduszu remontowego pozostają do rozliczenia w roku następnym i są prezentowane w sprawozdaniu finansowym jako rozliczenia międzyokresowe.
4. Środki funduszu gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni.

§ 9

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX” w Warszawie w dniu 10.05.2021r. Uchwałą Nr 4/2021

RADA NADZORCZA SM PAX
Juliusz BARANOWSKI
SEKRETARZ

RADA NADZORCZA S.M. PAX
Jolanta Kuligowska
PRZEWODNICZĄCA