

UCHWAŁA¹⁴...../2017

Rady Nadzorczej SM „Służewiec”

z dnia 11 kwietnia 2017 roku

w sprawie: **przyjęcia „Regulaminu tworzenia i wykorzystywania Funduszu remontowego na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Służewiec” w Warszawie.**

Rada Nadzorcza SM „Służewiec” w Warszawie, działając na podstawie § 150 ust. 3 Statutu, na posiedzeniu w dniu 11.04.2017 r. podjęła uchwałę o następującej treści:

§ 1.

Rada Nadzorcza SM „Służewiec” w Warszawie przyjmuje „Regulamin tworzenia i wykorzystywania Funduszu remontowego na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Służewiec” w Warszawie, w brzmieniu określonym w Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Danuta Wejman

Danuta Wejman

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
Adam Nesterowicz

Adam Nesterowicz

ADWOKAT
Maciej Dębski
Maciej Dębski

Załącznik nr 1 do Uchwały nr
Rady Nadzorczej SM „SŁUŻEWIEC”
z dnia 11.04.2017 roku

REGULAMIN

**tworzenia i wykorzystywania Funduszu remontowego
na remonty zasobów mieszkaniowych
Spółdzielni Mieszkaniowej „Służewiec” w Warszawie**

Warszawa, dnia 11.04.2017r

Maciej Dębski
Maciej Dębski

§ 1.

Niniejszy Regulamin określa zasady tworzenia i wykorzystania Funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Służewiec” w Warszawie.

§ 2.

Podstawy prawne tworzenia i wykorzystywania Funduszu remontowego:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., Nr 1222);
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 21 z późniejszymi zmianami)
3. Statut Spółdzielni;
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 290) oraz akty wykonawcze do tej Ustawy;
5. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o Rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1047) wraz z aktami wykonawczymi do tej Ustawy;
6. Polityka Rachunkowości przyjęta przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Służewiec”.

§ 3

Ileć w Regulaminie jest mowa o:

1. **remontie** – należy przez to rozumieć wykonanie 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,
2. **zasobie mieszkaniowym Spółdzielni** – należy przez to rozumieć wszystkie nieruchomości zarządzane przez Spółdzielnię,
3. **nieruchomości** — należy przez to rozumieć część powierzchni gruntu stanowiącej odrębny przedmiot własności lub użytkowania wieczystego, jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny przedmiot własności,
4. **mieniu Spółdzielni** — należy przez to rozumieć nieruchomości, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem i grunt, którego Spółdzielnia jest użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:
 - a) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, budowlanej i innej,
 - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez właściciela lokalu i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia,
 - c) nieruchomości niezabudowane.
5. **nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
6. **Funduszu remontowym** — należy przez to rozumieć fundusz przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych, pochodzący z odpisów na ten fundusz obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wraz z przynależną im infrastrukturą.

§ 4

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie, związanych z funkcjonowaniem budynków wraz z gruntem przynależnym o innym przeznaczeniu, zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 z późniejszymi zmianami. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Spółdzielnia może tworzyć również fundusze na inne cele remontowe, niż określone w niniejszym Regulaminie, na podstawie odrębnej uchwały organów statutowych. Fundusze te mogą być przeznaczone między innymi na:
 - 1) pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyтым stanie estetycznym,
 - 2) spłatę odsetek od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych,
 - 3) zaspokojenie innych wydatków związanych z technicznym utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
3. Fundusze remontowe celowe tworzone są w celu zrealizowania określonych zadań remontowych w oparciu o uchwałę stosownych organów statutowych.
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 regulaminach wewnętrznych Spółdzielni lub przepisach odrębnych, a także napraw i remontów wewnątrz lokali użytkowanych na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego, a obciążających Spółdzielnię.
5. Koszty nadzoru nad robotami objętymi planem remontów są ewidencjonowane w ramach środków zebranych na funduszu remontowym poszczególnych budynków objętych nadzorem.
6. Z wpłat na fundusz remontowy, dokonywanych przez osoby zobowiązane użytkujące lokale mieszkalne, nie finansuje się napraw w lokalach użytkowych.

§ 5

1. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, poprzez uiszczenie opłat eksploatacyjnych zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Najemcy lokali i osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają – odpowiednio – czynsz najmu albo wynagrodzenie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego, w ramach których przewiduje się odpis na fundusz remontowy w wysokości ustalonej uchwałami właściwych organów statutowych Spółdzielni.

§ 6

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków z Funduszu remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości, stosownie do art. 4¹ pkt 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z tym że jego środki mogą być wydatkowane w skali całej Spółdzielni, a nie tylko w stosunku do danej nieruchomości.
2. Ewidencja księgową funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami Ustawy o rachunkowości i Polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.
3. W przypadku remontów dotyczących mienia spółdzielni i braku możliwości wyodrębnienia kosztów dla poszczególnych nieruchomości, koszty rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynku usytuowanego na nieruchomości.

§ 7

1. Fundusz remontowy tworzony jest z

ADWOKAT
Maciej Dębski

- a) odpisów na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych liczonych od m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali użytkowych znajdujących się w danej nieruchomości, w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą, w ramach comiesięcznych opłat wnoszonych przez osoby do tego zobowiązane stosownie do treści art. 4 ust. 1 – 4 oraz art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - b) odszkodowań uzyskanych przez Spółdzielnię z tytułu zawartej umowy ubezpieczeniowej za szkody powstałe w zasobach stanowiących mienie Spółdzielni;
 - c) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych za zwłokę przy wykonywaniu robót remontowych i odszkodowań za wady i usterki,;
 - d) comiesięcznych wpłat wnoszonych przez użytkowników mienia Spółdzielni, którym mienie to służy, innych niż osoby wskazane w ust. 1 lit. a) powyżej;
 - e) dochodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - d) innych źródeł np z nadwyżki środków pomiędzy operatem wyceniającym cenę lokalu , a środkami uzyskanymi ze sprzedaży lokalu
2. Ustalone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości, stanowią obowiązującą w tej wysokości opłatę na fundusz remontowy.
- 2.1 Środki zgromadzone na funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych nie podlegają zwrotowi na rzecz osób zobowiązanych do świadczenia na ten fundusz.
- 2.2 Nadwyżka środków zaewidencjonowanych w ramach funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych przechodzi do wykorzystania w latach następnych.

§ 8

1. Zakres prac remontowych dla poszczególnych nieruchomości zawartych 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 przepisach prawa budowlanego.
2. Rzeczowy plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Wykonanie planu remontów będzie rozliczane po zakończeniu roku obrachunkowego
4. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszu remontowego, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
 - a) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - b) zachowanie należytego stanu instalacji sanitarnych budynków,
 - c) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
 - d) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - e) spełnienie wymagań ochrony środowiska.
5. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

§ 9

1. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac z pominięciem drogi przetargowej – na zasadach określonych w obowiązującym *Regulaminie udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlano- remontowe i konserwacyjne w SM „Służewiec”*. 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. Nakłady poniesione na usunięcie awarii sanitarnych i elektrycznych budynkowych obciążają Fundusz remontowy.
2. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu na bieżący rok.

3. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - a) realizację robót wynikającą z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów;
 - b) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych,
 - c) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowanych w budownictwie;
 - d) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe lokali.
4. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.
5. Koszty nadzoru inspektorskiego i awarii sanitarnych oraz budowlanych są ujmowane w kosztach Planu rzeczowo remontowego na dany rok.
6. Do odbioru robót mogą być zapraszani członkowie Rady Nadzorczej.

§ 10

Wykaz prac o charakterze nie stanowiącym remontów finansowanych środkami z Funduszu remontowego w rozumieniu niniejszego Regulaminu stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu. Koszty tych prac obciążają bieżące koszty działalności eksploatacyjnej Spółdzielni.

§ 11

Regulamin wchodzi w życie z dniem 04.2017 r.

Załącznik nr 1

do Regulaminu
tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego

**Do obciążeń funduszu remontowego Spółdzielni
nie zalicza się wydatków poniesionych na:**

1. na okresowe przeglądy techniczne wynikające z przepisów prawa budowlanego,
2. na okresowe i bieżące przeglądy wynikające z warunków technicznych użytkowania, przepisów dozoru technicznego i względów bezpieczeństwa,
3. na okresową i bieżącą kontrolę budynków, budowli i urządzeń infrastruktury wykonywaną przez służby Spółdzielni,
4. na bieżącą konserwację, regulację i naprawy zamków w budynkach, w pomieszczeniach ogólnego użytku, w altanach śmietnikowych, w drzwiach zewnętrznych, w bramach garażowych, za kompletowanie i dorabianie kluczy, za wymianę zawiasów, oraz drabinek włazowych,
5. na kontrolę kompletności i stanu technicznego oraz wymianę sprzętu p. poż. oraz oznakowań budynków, dróg wewnątrzsiedlowych oraz elementów wyposażenia budynków,
6. na bieżącą kontrolę i naprawę instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacji, centralnego ogrzewania, kanalizacji deszczowej i gazowej polegającej w szczególności na:
 - a) zabezpieczeniu miejsc awarii;
 - b) zabezpieczaniu niesprawnych urządzeń gazowych poprzez odcięcie od instalacji oraz
 - c) zamknięcie dopływu gazu i uiszczenia opłat administracyjnych związanych z zamknięciem i uruchomieniem dopływu gazu,
 - d) naprawieniu uszkodzonych elementów instalacji w głównych pionach i poziomach, uzupełnianiu izolacji cieplnej na przewodach co. i c.w. na głównych pionach i poziomach;
 - e) sprawdzaniu drożności i udrażnianiu wpustów deszczowych i rur spustowych;
 - f) wymianie i uzupełnieniu uszczelnienia w instalacji wodno-kanalizacyjnej w głównych pionach i poziomach
 - g) wymianie zaworów głównych budynkowych i zaworów podpionowych na zw, cw, co oraz cyrkulacji
7. na koszty bieżącej kontroli i napraw instalacji elektrycznych w częściach wspólnych budynków, w lokalach użytkowych oraz w hydroforniach polegającą w szczególności na:
 - a) wymianie żarówek, naprawie i wymianie osprzętu oświetleniowego w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków i terenu oraz sprawdzanie działania oświetlenia
 - b) naprawie drobnych elementów instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz terenu,
 - c) usuwaniu awarii występujących na instalacji elektrycznej, w tym w pionach WLZ w budynkach wraz z wymianą wkładek topikowych
 - d) doprowadzeniu instalacji WLZ zasilającej lokal od pionu do lokalu
 - e) kontroli i regulacji działania automatów oświetlenia na klatkach schodowych;
 - f) kontroli instalacji odgromowej,
 - g) inne naprawy o charakterze awaryjnym;
8. Drobne naprawy ogólnobudowlane polegające w szczególności na:
 - a) naprawie elementów małej architektury i wyposażenia placów zabaw, uzupełnianiu drobnych ubytków malarskich, drobnych elementów budynków i budowli, zwłaszcza ochrony przed korozją;
 - b) uzupełnianiu drobnych ubytków tynków do wysokości 3,0 m na zewnętrznych elewacjach oraz w wewnętrznych w pomieszczeniach ogólnego użytku;
 - c) uzupełnianiu drobnych ubytków płytek chodnikowych, krawężników itp.,

ADWOKAT
Maciej Dębski
Maciej Dębski

- d) wykonywaniu drobnych prac spawalniczych w wyposażeniu budynków, budowli oraz urządzeń infrastruktury;
 - e) uzupełnianiu ubytków okładzin posadzkowych i posadzek w pomieszczeniach ogólnego użytkowania, czyszczeniu daszków i naprawach papowych połaci do 40 m².
9. Inne drobne prace mające wpływ na utrzymanie w niepogorszonym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości, a nie objęte planem rzeczowym funduszu remontowego.

ADWOKAT
Maciej Dębski
Maciej Dębski