

6/2020
Załącznik nr 1 do uchwały nr..... Rady
Nadzorczej z dnia 19 lutego 2020 r.

**REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO
W WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ
PRACOWNIKÓW UMYSŁOWYCH**

Podstawa prawna:

- 1) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- 2) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze
- 3) Statut Warszawskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Pracowników Umysłowych
- 4) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane
- 5) inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa.

§ 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, w tym lokali użytkowych.
2. Warszawska Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa Pracowników Umysłowych tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy Członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących Członkami oraz osób nie będących Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, poprzez uiszczanie opłat w ramach opłat eksploatacyjnych.
4. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia, w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyтым stanie estetycznym zasobu.
5. Ewidencja księgową funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

§ 2

Ileokroć w regulaminie używa się określenia:

- 1) Zasób mieszkaniowy - należy przez to rozumieć budynki, wraz z wyposażeniem technicznym i pomieszczeniami użytkowymi, takimi jak maszynownie dźwigów, kotłownie, klatki schodowe, strychy, piwnice, garaże oraz inne części wspólne nieruchomości, w tym lokale użytkowe, pomieszczenia związane z administrowaniem, urządzenia i uzbrojenie terenu.
- 2) Remont - należy przez to rozumieć 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 oraz robót budowlanych polegających na dostosowaniu obiektu budowlanego do aktualnych norm i standardów.

- 3) Nieruchomość podstawowa - należy przez to rozumieć nieruchomość obejmującą budynek wraz z gruntem.
- 4) Mienie Spółdzielni - należy przez to rozumieć nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz nieruchomości niezabudowane.
- 5) Powierzchnia użytkowa lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię stanowiącą podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat.
- 6) Stawka na fundusz remontowy - należy przez to rozumieć jednostkową wartość w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, naliczaną w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontu nieruchomości.

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy Członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty całego zasobu mieszkaniowego spółdzielni, w szczególności na:
 - 1) usuwanie przyczyn i skutków awarii,
 - 2) wymianę zużytych i niesprawnych elementów i urządzeń,
 - 3) pokrycie uzasadnionych kosztów ulepszeń, usuwania wad i usterek budowlanych, powstałych po okresie gwarancji,
 - 4) ocieplenia budynków,
 - 5) dostosowanie do aktualnych norm i standardów,
 - 6) pokrycie kosztów remontów i napraw w lokalach użytkowanych na podstawie umowy najmu oraz w lokalach odzyskanych przez spółdzielnię,
 - 7) spłatę odsetek od kredytów i pożyczek zaciągniętych na realizację prac remontowych,
 - 8) pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali.
3. 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 Statucie.

MS ak
KR MT

4. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w ust. 1; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 4

1. Fundusz remontowy nieruchomości podstawowych tworzony jest z:
 - 1) odpisów od m² powierzchni użytkowej lokali w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym spółdzielni,
 - 2) dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia o podziale nadwyżki bilansowej.
2. Stawki odpisów na fundusz remontowy odnoszone w ciężar kosztów, mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości podstawowych, w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia, a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Dla jednej nieruchomości podstawowej obowiązuje taka sama stawka odpisu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
3. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości podstawowej stanowią odrębną pozycję zaliczoną do opłat eksploatacyjnych.
4. Fundusz remontowy nieruchomości podstawowej przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 3 ust. 2 niniejszego regulaminu.
5. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach podstawowych przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 7, ustala się okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
6. Saldo funduszu remontowego danej nieruchomości przechodzi na rok następny.
7. W przypadku, gdy w określonej nieruchomości powstanie wspólnota mieszkaniowa, której saldo remontowe jest ujemne, właściciele lokali zobowiązani są do spłaty kwoty stanowiącej saldo na funduszu remontowym, proporcjonalnie do udziałów.

§ 5

1. Zakres prac remontowych dla zasobów mieszkaniowych ujmowanych w planie rzeczowym remontów sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego poszczególnych nieruchomości.
2. Projekt planów remontów określający zakres rzeczowy i finansowy dla poszczególnych nieruchomości na dany rok kalendarzowy opracowuje Zarząd.
3. Przy opracowywaniu projektu planów remontów Zarząd uwzględnia pierwszeństwo wykonania robót mających na celu:

MS
akt
KR MT

- 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) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu,
 - 6) inne.
4. Plany remontów są uchwalane przez Radę Nadzorczą. Podejmując uchwałę o przyjęciu planu remontów Rada Nadzorcza uwzględnia taki zakres przedstawionego przez Zarząd projektu planów remontów, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości oraz kierując się celami określonymi w ust. 3.
5. Spółdzielnia może opracować i uchwalić wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie, gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania. Wieloletni plan remontów określa główne kierunki wydatkowania środków w danej nieruchomości z uwzględnieniem zmiennej stawki odpisu na fundusz remontowy, uzależnionej od stanu zaawansowania robót remontowych w danej nieruchomości.

§ 6

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję określoną w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w podziale na poszczególne nieruchomości.
2. Ewidencja wpływów określona w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dla nieruchomości określonych w ust. 1, obejmuje naliczone opłaty eksploatacyjne, fundusz remontowy w poszczególnych nieruchomościach oraz wpływy pochodzące z innych źródeł określonych w regulaminie.
3. Ewidencja wydatków określona w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dla nieruchomości określonych w ust. 1, dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych na tych nieruchomościach.
4. Ustalone w wyniku rozliczenia nadwyżki środków na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości przechodzą do wykorzystania na fundusz remontowy w latach następnych dla tych nieruchomości.

§ 7

1. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych, np. spowodowanych awarią, których koszt usunięcia przekracza kwotę przewidzianą w uchwalonym przez Radę Nadzorczą planie remontów, a szczególności tych, o których mowa w § 5 ust. 3 lit. a i b niniejszego regulaminu, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza planem rocznym remontów. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo zgłosić konieczność wykonania robót Radzie Nadzorczej oraz na najbliższym posiedzeniu Rady udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac, ich koszcie oraz wystąpić z

149
4/11/2018
G/KB

wnioskiem o korektę planu remontów na bieżący rok.

2. W trakcie realizacji planu remontów Zarząd zobowiązany jest zapewnić:
 - 1) realizację robót wynikających z uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu remontów,
 - 2) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych,
 - 3) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii dopuszczonych do stosowania w budownictwie,
 - 4) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe lokali.
3. Prowadzone roboty budowlane podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.
4. Za realizację planu remontów odpowiada Zarząd Spółdzielni.

§ 8

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu tracą moc wszelkie wcześniejsze regulaminy Funduszu Remontowego obowiązujące w WSBMPU.

Ustalenia
Elżbieta Marek Janek
Marek Maj
K. Badocha
M. Turska