

## REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA ŚRODKAMI FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO MIESZKANIOWEJ „OPTYK” W WARSZAWIE

### PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz.U.2001 nr 4, poz. 27, z późn. zmianami), zwana dalej usm.
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane ( Dz.U.1994 nr 89, poz. 414, z późn. zmianami).
3. Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U.2004 nr 54, poz. 535, z późn. zmianami).
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388, z późn. zmianami)
5. Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „OPTYK”.

### DEFINICJE

- Remont** – 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,
- Naprawa główna** – remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku,
- Naprawa bieżąca** – okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobiegania skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym,
- Właściciel budynku** – właściciel, zarządzający lub dzierżawca budynku,
- Użytkownik lokalu** – osoby fizyczne albo osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, faktycznie użytkujące ten lokal,

### § 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

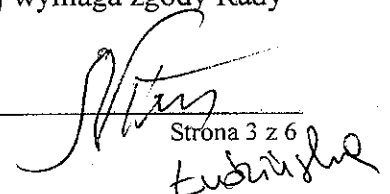
1. W oparciu o postanowienia art. 4 i art. 6 ust.3 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz § 70 Statutu Spółdzielni tworzy się fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych powstający z wpłat wnoszonych przez Członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących Członkami Spółdzielni oraz osób niebędących Członkami Spółdzielni, którym przysługują Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub odrębna własność oraz z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach ustawowych.
2. W ramach funduszu remontowego Spółdzielni tworzy się fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, oznaczonych w uchwałach Zarządu Spółdzielni zgodnie z dyspozycją art. 6 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, zwany dalej "funduszem remontowym nieruchomości".
3. Ewidencja na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego dla danej nieruchomości.

4. Nieruchomości, dla których tworzy się fundusz remontowy w SBM „OPTYK”:
  - 4.1 Grochowska 52/54 oraz 52A
  - 4.2 Grochowska 50
  - 4.3 Koprzywiańska 3
  - 4.4 Olszynki Grochowskiej 11/15 oraz 11A i 11B
  - 4.5 Styrska 53
5. Fundusze remontowe nieruchomości tworzy się z odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
6. Odpisy sporządza się od wszystkich lokali mieszkalnych położonych w nieruchomości, zajmowanych przez Członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących Członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub odrębna własność.
7. Fundusze remontowe tworzy się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, przy czym w ramach funduszy remontowych nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów prowadzi się na budynki mieszkalne wchodzące w skład tych nieruchomości.
8. Podstawą sporządzenia odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości jest powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych położonych w tej nieruchomości i stawka odpisu ustalona przez Radę Nadzorczą Spółdzielni określona w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
9. Z tworzonego funduszu remontowego dla danej nieruchomości finansowane są koszty remontów budynków mieszkalnych znajdujących się na danej nieruchomości, oraz koszty napraw i remontów wszystkich wspólnych dróg, chodników i śmietników znajdujących się na osiedlu proporcjonalnie do udziałów nieruchomości w powierzchni osiedla.
10. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 usm.
11. Dla każdej nieruchomości prowadzi się ewidencję kosztów remontów i napraw, o których mowa w pkt. 10 powyżej.
12. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy Członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących Członkami Spółdzielni oraz osób nie będących Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub odrębna własność.

## § 2. ŹRÓDŁA TWORZENIA FUNDUSZU REMONTOWEGO

1. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości tworzy się:
  - a. z odpisu na fundusz remontowy naliczanego w danej nieruchomości w podziale na budynki,
  - b. dofinansowania z podziału zysku na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
  - c. kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe w nieruchomości,
  - d. kredytów bankowych,
  - e. dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej itp,
  - f. innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości,
  - g. z odpisów dodatkowych, ponad odpis podstawowy na fundusz remontowy, o którym mowa w pkt. 1 ust. 1 powyżej - w przypadku pilnej potrzeby przeprowadzenia remontu w danej nieruchomości.
2. Fundusz remontowy danej nieruchomości, w razie wystąpienia takiej konieczności, może być zasilony pożyczką wewnętrzną lub kredytem bankowym.

3. Jeżeli w danej nieruchomości zachodzi konieczność przeprowadzenia remontu, którego koszty nie znajdują pokrycia w stanie funduszu remontowego tej nieruchomości, wówczas fundusz remontowy może być czasowo zasilony pożyczką wewnętrzną z innej nieruchomości, w której aktualnie nie zachodzi pilna potrzeba przeprowadzenia remontu.
4. Decyzję o zaciągnięciu pożyczki wewnętrznej podejmuje Zarząd.
5. Zarząd przekazuje Radzie Nadzorczej informację w przedmiocie pożyczki wewnętrznej zawierającą:
  - 5.1. wysokość pożyczki,
  - 5.2. okres spłaty,
  - 5.3. przeznaczenie środków,
  - 5.4. sposób i termin zwrotu pożyczki.
6. Kredyty bankowe mogą być zaciągane wyłącznie na:
  - 6.1. wykonanie robót budowlanych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
  - 6.2. robót budowlanych zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców oraz osób trzecich,
  - 6.3. wymiany lub modernizacji instalacji wewnętrznej budynku (centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej).
7. Decyzję o zaciągnięciu kredytu podejmuje Zarząd w formie uchwały po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej w formie Uchwały.
8. Uchwały Zarządu i Rady Nadzorczej w przedmiocie kredytu bankowego powinny określać:
  - 8.1. wysokość pożyczki oraz informację o maksymalnej wysokości jej oprocentowania,
  - 8.2. okres spłaty,
  - 8.3. przeznaczenie środków,
  - 8.4. sposób i termin zwrotu kredytu.
9. Przedstawiciele Rady Nadzorczej uczestniczą w negocjacjach z bankiem z głosem doradczym.
10. O zaciągnięciu kredytu bankowego Zarząd Spółdzielni zawiadamia na piśmie wszystkich użytkowników kredytowanej nieruchomości informując o wysokości kredytu, opłatach z nim związanych, przeznaczeniu środków, sposobie i terminie zwrotu pożyczki.
11. Pożyczka wewnętrzna oraz zaciągnięty kredyt bankowy wraz ze wszystkimi kosztami podlegają natychmiastowemu zwrotowi w przypadku podziału Spółdzielni i odłączenia kredytowanej nieruchomości oraz w razie wyodrębniania własności wszystkich lokali w kredytowanej nieruchomości i przejścia pod jurysdykcję przepisów Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.
12. W przypadku, jeżeli w obrębie nieruchomości powstała wspólnota mieszkaniowa w trybie art. 26 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, albo w trybie art. 241 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w dacie powstania wspólnoty na podstawie art. 26 ww. ustawy lub w dacie podjęcia uchwały w trybie art. 24<sup>1</sup> ust. 1 ww. ustawy, saldo funduszu remontowego nieruchomości jest ujemne, właściciele lokali zobowiązani są do spłaty zadłużenia z tytułu funduszu remontowego, proporcjonalnie do wielkości udziałów każdego z właścicieli w danej nieruchomości.
13. Wysokość wpłat ustala Zarząd Spółdzielni i występuje do Rady Nadzorczej o podjęcie stosownej Uchwały. Zarząd Spółdzielni zawiadamia na piśmie wszystkich użytkowników nieruchomości informując o wysokości wpłat oraz terminie jej zapłaty.
14. Spłata zadłużenia w sposób inny niż podano w pkt.13 i pkt. 14 powyżej wymaga zgody Rady Nadzorczej w formie Uchwały.



Handwritten signature in black ink, appearing to be 'Tudziński'.

### § 3. WYSOKOŚĆ ŚWIADCZEŃ NA FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI

1. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości powinna być określona na podstawie planu potrzeb remontowych budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej w oparciu o dokonane kontrole obiektów oraz okresowe przeglądy techniczne w ramach rocznych planów remontów.
2. Roczne plany robót remontowych, które będą konkretyzowały zakres roczny remontów mogą być podstawą do ewentualnych korekt wysokości świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości.
3. Wysokość planowanych wydatków na remonty w danym roku nie może przekroczyć stanu posiadanych środków na funduszu remontowym nieruchomości.
4. W przypadku konieczności wykonania remontów, które spowodować mogą rażący wzrost miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości, poszerzony zakres robót i wielkość świadczenia na fundusz remontowy muszą być uzgodnione z Radą Nadzorczą.
5. Decyzję o przystąpieniu do realizacji poszerzonego zakresu robót podejmuje Rada Nadzorcza, poprzez podjęcie Uchwały zwykłą większością głosów.
6. W trakcie spłaty kosztów wykonanych robót, wysokość świadczenia na fundusz remontowy może być czasowo zwiększona. Decyzję o zwiększeniu wysokości świadczenia na fundusz remontowy podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Jeżeli w danej nieruchomości wydatki na remonty przekroczyły stan posiadanych środków funduszu remontowego (wystąpił ujemny wynik funduszu remontowego), Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podejmuje decyzję o zwiększeniu wysokości świadczenia na fundusz remontowy.
7. Uchwała Rady Nadzorczej dotycząca pkt. 6 powyżej oraz wyżej musi określać kwotę w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz dzień, od którego nastąpi zmiana wysokości wnoszonych opłat.
8. Decyzje o zmianie wysokości opłat na poczet funduszu remontowego nie wymagają zgody użytkowników lokali.
9. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.

### § 4. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM.

1. Remont to wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane (z wyłączeniem budowy), polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym
2. Naprawa to odnowienie pewnych elementów, doprowadzenie środka trwałego do stanu używalności wraz z wymianą zużytych składników technicznych, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na finansowanie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym oraz estetycznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wykonywane są wszelkie działania techniczne w pomieszczeniach oraz w częściach wspólnych nieruchomości, za wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu określonych wg „Zasad podziału obowiązków w zakresie napraw pomiędzy członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią” uchwalonych przez Zarząd.
5. Gospodarkę funduszem remontowym prowadzi Zarząd Spółdzielni w oparciu o roczny plan remontów (rzeczowy i finansowy) zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

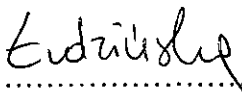
6. Podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych nieruchomości z podziałem na budynki, infrastrukturę towarzyszącą oraz na prace konserwacyjne, naprawy główne oraz naprawy bieżące stanowią dane zawarte w protokołach kontroli nieruchomości oraz okresowych przeglądach technicznych zasobów.
7. Zestawienie, o którym mowa w pkt. 6 stanowi podstawę do sporządzenia projektu planu robót remontowych.
8. Projekt planu remontów na dany rok dla poszczególnych nieruchomości przygotowuje Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem stopnia pilności robót remontowych.
9. Plan robót remontowych powinien być sporządzony z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich:
  - 9.1. zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
  - 9.2. spełnienie wymagań ochrony środowiska,
  - 9.3. zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
10. Roczny projekt planu remontów jest przedstawiany przez Zarząd Radzie Nadzorczej w celu weryfikacji oraz podjęcia uchwały zatwierdzającej plan remontów.
11. Z funduszu remontowego nieruchomości w szczególności finansuje się:
  - 11.1. remont elementów konstrukcyjnych budynku oraz elewacji,
  - 11.2. naprawy i wymiany pokrycia dachowego oraz obróbek blacharskich,
  - 11.3. naprawy i wymiany drzwi wejściowych do budynku, do pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców np. suszarni, pralni, piwnic, strychów, pomieszczeń z urządzeniami technicznymi, pomieszczeń socjalnych, pomieszczeń administracyjnych,
  - 11.4. naprawy i malowanie pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców np. suszarni, pralni, piwnic, strychów, pomieszczeń z urządzeniami technicznymi, pomieszczeń socjalnych, pomieszczeń administracyjnych, klatek schodowych, korytarzy piwnic, a także naprawy, malowanie i wymiana stolarki okiennej w wymienionych pomieszczeniach,
  - 11.5. naprawę i wymianę pionów instalacji kanalizacyjnej z trójnikiem na pionie (bez podejść i armatury),
  - 11.6. naprawę i wymianę poziomów i pionów instalacji wodociągowej i centralnej ciepłej wody do pierwszego zaworu instalacji mieszkaniowej od strony pionu (bez zaworu),
  - 11.7. naprawę i konserwację całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania (bez zaworów termoregulacyjnych),
  - 11.8. naprawę i konserwację instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed odbiornikiem (bez zaworu i odbiorników),
  - 11.9. naprawę i konserwację instalacji elektrycznej części wspólnych oraz pionów lokatorskich do zabezpieczenia przed licznikiem,
  - 11.10. naprawę kanałów spalinowych i wentylacyjnych wraz z kominami,
  - 11.11. naprawę i wymianę instalacji odgromowej,
  - 11.12. naprawy i wymiany dróg, chodników, parkingów, ogrodzeń, placów zabaw,
  - 11.13. naprawy innych urządzeń i budowli, które służą do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym osiedlu, bez względu na to, do której nieruchomości zostały przypisane (rozliczone proporcjonalnie do wyliczonego udziału nieruchomości w powierzchni całego osiedla).

12. Z finansowania funduszem remontowym nieruchomości wyłączone są naprawy należące do obowiązków lokatorów.
13. Do obowiązków lokatorów należy utrzymanie należytego stanu sanitarnego i prawidłowego stanu technicznego urządzeń i wyposażenia swoich lokali.
14. Lokatorzy we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązani są zadbać o wykonanie wszystkich napraw wewnątrz swoich lokali i pomieszczeń do nich przynależnych.
15. Do obowiązków lokatorów należy użytkowanie lokalu w sposób zapewniający:
  - 15.1. zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
  - 15.2. utrzymanie wymaganego stanu technicznego instalacji wewnętrznych w lokalu i odbiorników,
  - 15.3. utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego,
  - 15.4. prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.
16. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien być zgodny z założeniami projektu oraz z instrukcjami użytkownika tych instalacji i urządzeń oraz powinien zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia.
17. W czasie użytkowania urządzeń oraz wszystkich instalacji znajdujących się w budynku należy:
  - 17.1. zapewnić ich ochronę przed uszkodzeniem,
  - 17.2. wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkownika,
  - 17.3. likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu niezwłocznie po ich pojawieniu się,
  - 17.4. dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji, których naprawa należy do obowiązków użytkownika lokalu,
  - 17.5. informować Zarząd Spółdzielni o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do obowiązków właściciela lub zarządcy.
18. Jeżeli w nieruchomości znajdują się lokale użytkowe, zakres obowiązków podanych w ust. 15, ust. 16 oraz ust.17 obejmuje właścicieli i użytkowników tych lokali.
19. Obowiązki, zakres i finansowanie remontów przeprowadzonych wewnątrz lokali wynajmowanych określają umowy najmu lokali.
20. Nie wykorzystane środki funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Uchwałą Nr 10 w dniu 11.06.2014 r.

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2014 roku.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia



Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

