

# **REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W SBM „POWIŚLE”**

## **§ 1 Podstawa prawna**

1. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Powiśle” z siedzibą w Warszawie (dalej „**Spółdzielnia**”) tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych (dalej „**fundusz remontowy**”) w oparciu o:
  - a. art. 6 ust. 3 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jednolity Dz. U. z 2003 Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami, oraz
  - b. Statut Spółdzielni.
2. Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o Statut Spółdzielni.

## **§ 2 Postanowienia ogólne**

1. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust 41 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego w nieruchomościach Spółdzielni, najemców oraz osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

## **§ 3 Wydzielenie środków z funduszu remontowego**

1. W ramach funduszu remontowego wydziela się środki na finansowanie:
  - a. remontów zasobów mieszkaniowych obejmujących wykonanie prac remontowych wg planu remontów na dany rok kalendarzowy zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie;
  - b. remontów zasobów mieszkaniowych poszczególnych budynków obejmujących wykonanie prac remontowych uzgodnionych z właściwym Komitetem Domowym.
2. Szczegółowy zakres wpływów i wydatków związanych z remontowaniem zasobów mieszkaniowych poszczególnych budynków przedstawia Załącznik Nr 1 do niniejszego regulaminu.

## **§ 4 Źródła finansowania remontów ogólnych**

1. Remonty zasobów mieszkaniowych, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt (a) niniejszego regulaminu finansuje się z:
  - a. odpisów od lokali mieszkalnych wg stawki ustalonej przez Walne Zgromadzenie;
  - b. odpisów na naprawy i remonty dźwigów;
  - c. odszkodowań wypłaconych przez ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki z funduszu remontowego;
  - d. pożytków uzyskanych przez Spółdzielnię z działalności gospodarczej, a w szczególności z nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia;

- e. innych wpływów ze źródeł określonych decyzją organu Spółdzielni bądź odrębnymi przepisami.

## **§ 5 Stawki odpisów**

- 1 Odpis od lokali mieszkalnych na fundusz remontowy tworzy się w oparciu o stawkę opłat wyliczoną na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
- 2 Wysokość stawki na fundusz remontowy wymaga zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.
- 3 Odpis na naprawy i remonty dźwigów tworzy się w oparciu o stawkę opłat wyliczoną na lokal na podstawie przyjętego przez Walne Zgromadzenie Planu Finansowego na dany rok.
- 4 Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może ustalić dodatkowe stawki odpisów na fundusz remontowy na sfinansowanie przyszłych remontów urządzeń szczególnych, będących na wyposażeniu budynków, np. na wymianę wodomierzy.
- 5 Wysokość stawek odpisów przeznaczonych na fundusz remontowy, naliczanych w ramach opłat eksploatacyjnych za używanie lokali mieszkalnych, powinna uwzględniać:
  - a koszty remontów przewidzianych w uzgodnionym planie remontów na rok bieżący,
  - b koszty remontów przewidzianych do wykonania w przyszłych okresach, na które gromadzone są środki,
  - c stan środków funduszu remontowego.
- 6 Stawki miesięcznych odpisów na fundusz remontowy ustalone są:
  - a dla członków Spółdzielni posiadających własnościowe prawo do lokalu oraz właścicieli będących członkami Spółdzielni posiadających prawo do lokalu - wg stawki ustalonej przez Walne Zgromadzenie,
  - b dla właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu, najemców oraz osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego - wg stawki ustalonej na podstawie faktycznie poniesionych kosztów remontu przez Spółdzielnię w danym roku.

## **§ 6 Przeznaczenie środków na remonty ogólne**

1. Środki finansowe zgromadzone na remonty zasobów mieszkaniowych, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt (a) niniejszego regulaminu, przeznacza się na:
  - a remonty główne zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
  - b remonty bieżące zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
  - c remonty budynków i budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (np. instalacje wodno-kanalizacyjne, gazowe),
  - d naprawy i remonty dźwigów w zasobach mieszkaniowych,
  - e spłaty dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla członków Spółdzielni oraz odszkodowań za mieszkania nieubezpieczone, z wyłączeniem szkód powstałych z winy użytkownika nieubezpieczonego mieszkania,
  - f inne wydatki wg planu remontów zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie.

### **§ 7 Plan remontów**

1. Zakres remontów zasobów mieszkaniowych finansowanych z funduszu remontowego w danym roku kalendarzowym określa plan rzeczowo-finansowy remontów uchwalany przez Walne Zgromadzenie.
2. Plan powinien być konstruowany w sposób zapewniający utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynków i uwzględniający pozostałe potrzeby remontowe w ramach przewidywanych wpływów na fundusz remontowy .

### **§ 8 Środki niewykorzystane**

Niewykorzystane lub przekroczone w ciągu roku środki funduszu remontowego rozliczane są w latach następnych.

### **§ 9 Wyłączenia**

1. Ze środków funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie remontów lokali mieszkalnych określonym w Statucie Spółdzielni oraz Regulaminie Porządku Domowego.
2. Nakłady o charakterze konserwacyjnym obciążają bieżące koszty eksploatacyjne.

### **§ 10 Odpowiedzialność**

Za prawidłowość gospodarowania środkami funduszu remontowego oraz za prawidłowość udokumentowania wydatków z tego funduszu odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.

### **§ 11 Wejście w życie**

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 7/2018 z dnia 26.03.2018 r.

Sekretarz RN

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....  
Anna Kobielska

.....  
Jacek Pawlik

**ZASADY GOSPODAROWANIA  
ŚRODKAMI PRZEZNACZONYMI NA REMONTY  
POSZCZEGÓLNYCH BUDYNKÓW**

**Zasady gromadzenia środków**

§ 1

1. Remonty zasobów mieszkaniowych, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt (b) Regulaminu funduszu remontowego (dalej „Regulaminu”) finansuje się z:
  - 1 odpisu środków w wysokości 0,05 zł/m<sup>2</sup> pochodzących z opłat za lokale mieszkalne i obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 2 10% przychodów uzyskanych z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego do celów działalności gospodarczej w danej nieruchomości,
  - 3 wpływów ze sprzedaży lokali wspólnego użytku w danej nieruchomości – na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
  - 4 wpływów z tytułu kar umownych i odszkodowań otrzymanych przez Spółdzielnię, a wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania umów dotyczących remontów w danej nieruchomości,
  - 5 odszkodowań przyznanych Spółdzielni za zajęcie terenu,
  - 6 odszkodowań przyznanych Spółdzielni za służebność gruntową,
  - 7 części nadwyżki bilansowej w wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 2

- 1 Na wniosek członków Spółdzielni zamieszkałych w danej nieruchomości, Rada Nadzorcza może uchwalić zwiększenie stawki miesięcznego odpisu. Zwiększenie stawki nie może pomniejszać stawki odpisu finansującego remonty zasobów mieszkaniowych, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt (a) Regulaminu.
- 2 Wniosek, o którym mowa w ust. 1 musi być zatwierdzony przez właściwy terytorialnie Komitet Domowy.
- 3 Wysokość dodatkowego zwiększenia stawki zatwierdza Rada Nadzorcza.

**Zasady wykorzystywania środków**

§ 3

Środki przeznaczone na remont poszczególnych budynków mogą być wydatkowane na prace takie jak:

- 1 **Remonty pomieszczeń wspólnych (*pralnie, suszarnie, rowerownie itp.*),**
- 2 **Prace remontowe klatek schodowych ponad standard uchwalony przez Radę Nadzorczą.**
- 3 **modernizację domofonów,**
- 4 **remonty bram i ogrodzeń,**
- 5 inne prace remontowe zatwierdzone przez Komitet Domowy.

§ 4

- 1 Zakres remontów budynku ustalany jest na zebraniu Komitet Domowy, w skład którego wchodzi dany budynek.

- 2 Wartość remontów wykonywanych ze środków przeznaczonych na remonty danego budynku **nie powinna** przekroczyć środków będących w dyspozycji danego budynku. **Dopuszcza się takie przekroczenie jedynie w przypadku remontu klatek schodowych i występującej konieczności wykonania prac remontowych ponad standard, podczas wykonywania prac ujętych w planie remontów.**
- 3 **W przypadku przekroczenia środków przeznaczonych na remonty w danym budynku, przekroczenie to uzupełnione będzie wpływami na fundusz remontowy danego budynku w kolejnych latach.**

§ 5

Nie wykorzystane w ciągu roku środki przeznaczone na remonty danego budynku **przechodzą na rok następny.**

§ 6

Remonty wykonane ze środków przeznaczonych na remonty danego budynku nie dają podstawy do żądania zwrotu poniesionych nakładów ze środków przeznaczonych na remonty zasobów mieszkaniowych, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt (a) Regulaminu.

§ 7

Za prawidłowość gospodarowania środkami na remonty poszczególnych budynków oraz za prawidłowość udokumentowania wykorzystania tych środków odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.

Sekretarz RN

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....  
Anna Kobielska

.....  
Jacek Pawlik