

Załącznik do Uchwały nr 8 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowej „Cepeliana”
z dnia 16 kwietnia 2024 r.

REGULAMIN ZASAD TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM REMONTOWYM W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „CEPELIANKA” W WARSZAWIE

Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o następujące podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku *Prawo spółdzielcze* (Dz.U. z 2003 roku, nr 188, poz. 1848, z późn. zmianami),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku *o spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz.U. z 2017 roku, poz. 1596 ze zmianami);
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku *Prawo budowlane* (Dz.U. z 2016 roku poz. 290 z późn, zmianami);
4. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku *o podatku dochodowym od osób prawnych* (Dz.U. 2016 poz. 1888 ze zmianami);
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku *o własności lokali* (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388 z późn, zmianami).
6. Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Cepeliana” w Warszawie.

§1

Ileć w regulaminie jest mowa o:

1. **zasobie mieszkaniowym** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, części wspólne nieruchomości mieszkalnych, budowle i urządzenia infrastruktury: budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami w szczególności: dźwigi osobowe, kotłownie, hydroformie, węzły co, klatki schodowe, piwnice, komórki, garaże; pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków mieszkalnych: urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się ww. budynki: budowle komunikacyjne, jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki; inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych, jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia itp.;
2. **remont** - należy przez to rozumieć 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; pojęcie „**remont**” dotyczy także modernizacji lub wymiany wszystkich instalacji sanitarnych, wentylacji, klimatyzacji, elektrycznych oraz wszystkich urządzeń w istniejącym obiekcie budowlanym, w tym dźwigów osobowych;
3. **użytkownikach lokali** - należy przez to rozumieć:
 - 1) członków Spółdzielni,
 - 2) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - 3) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 4) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego.

4. **nieruchomości** – należy przez to rozumieć części powierzchni, stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. (Dz.U.2017 r. poz.459 t.j. - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny).

§ 2.

1. Fundusz remontowy, tworzy się dla każdej nieruchomości z:

- 1) odpisów od lokali mieszkalnych i garaży, do których prawa przysługują osobom, o których mowa w § 1 ust. 3 Regulaminu,
- 2) nadwyżki bilansowej netto Spółdzielni przeznaczonej na ten cel na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 3) kwot uzyskanych od wykonawców robót i usług finansowych z Funduszu remontowego z tytułu niezwróconych kaucji gwarancyjnych oraz kar umownych i odszkodowań,
- 4) kredytów bankowych udzielonych na cele remontowe danej nieruchomości,
- 5) dopłat celowych,
- 6) odszkodowań uzyskanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w nieruchomości, a których koszt likwidacji finansowany był z Funduszu remontowego,
- 7) innych źródeł.

2. Wysokość odpisów, o których mowa w § 2 ust. 1, powinna uwzględniać:

- 1) spłatę kredytów bankowych udzielonych na cele remontowe danej nieruchomości,
- 2) zapewnienie środków na pokrycie kosztów wcześniej wykonanych prac remontowych,
- 3) faktyczne potrzeby remontowe poszczególnych nieruchomości w oparciu o okresowe kontrole stanu technicznego obiektów budowlanych w zasobach Spółdzielni,
- 4) stan środków Funduszu remontowego w ewidencji wpływów i wydatków prowadzonej dla każdej nieruchomości.

3. Obowiązek ponoszenia świadczeń na fundusz remontowy Spółdzielni dotyczy:

- 1) członków Spółdzielni;
- 2) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
- 3) osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§3.

1. Plan remontów określający zakres rzeczowym i finansowym, w tym źródła finansowania, zatwierdzany jest uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Plan remontów na dany rok sporządza się z podziałem na nieruchomości budynkowe.
3. Zakres prac remontowych dla nieruchomości budynkowych sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli, w terminach określonych przepisami prawa.
4. Podejmując uchwałę zatwierdzającą Plan remontów, przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w Funduszu remontowym danego budynku, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
 - 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. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami Funduszu remontowego zasobów, powinny zmierzać do zapewnienia każdej nieruchomości budynkowej, zrównoważenia wpływów i wydatków tego funduszu w skali 3 lat.
6. Rada Nadzorcza może dokonać korekty zatwierdzonego wcześniej planu w przypadku konieczności usunięcia skutków zdarzeń nagłych.
7. Nadwyżka lub niedobór na Funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości, nie podlega indywidualnemu rozliczeniu w danym roku w formie wypłaty lub dopłaty przez użytkownika lokalu, z zastrzeżeniem § 10.
8. W razie konieczności wykonania w danej nieruchomości dodatkowych prac remontowych, wykraczających poza zakres ustalony w Planie remontów, związanych z awarią, usuwaniem skutków klęski żywiołowej, albo z innej poważnej przyczyny, przy jednoczesnym braku wystarczających środków w ewidencji wpływów i wydatków tej nieruchomości, Rada Nadzorcza może na wniosek Zarządu wyrazić zgodę na zaciągnięcie przez tę nieruchomość „wewnętrznej pożyczki” ze środków Funduszu remontowego.
9. Wartość wewnętrznej pożyczki nie może być wyższa niż 12 miesięczne naliczenie funduszu remontowego dla danej nieruchomości a termin zwrotu nie może przekroczyć 24 miesięcy.

§ 4.

Środki z Funduszu remontowego przeznaczone są na:

- 1) finansowanie remontów, w tym kosztów napraw i remontów nieruchomości polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego i usuwaniu wad technologicznych, przy dopuszczeniu do stosowania wyrobów budowlanych innych, niż użyto w stanie pierwotnym, a odpowiadających aktualnym standardom,
- 2) spłatę kredytów zaciągniętych na roboty remontowe,
- 3) spłatę odsetek i prowizji od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych.
- 4) budowę lub rozbudowę infrastruktury osiedlowej,
- 5) przejściowe finansowanie usuwania awarii i skutków klęski żywiołowej w formie wewnętrznej pożyczki dla innych nieruchomości,
- 6) pokrywanie regresowych obciążeń towarzystw ubezpieczeniowych za szkody losowe, w wymiarze przekraczającym wysokość odszkodowania własnego Spółdzielni,
- 7) koszty robocizny własnych służb remontowych, o ile nie jest planowana do pokrycia w kosztach eksploatacji.
- 8) koszty zakupu, instalacji i wymiany wodomierzy.

§5

1. Z Funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów lokali stanowiących mienie Spółdzielni i użytkowanych na podstawie umowy najmu.
2. Finansowanie remontów, o których mowa w ust. 1 jest możliwe jedynie w uzasadnionych przypadkach, np. przedawnienia roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji za wady i niedoróbki w budynkach.
3. Koszty remontów, które obciążają właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, rozlicza się w pełnej wysokości w częściach przypadających na zajmowane przez nich lokale.
4. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość angażowania wolnych środków z tego Funduszu na przedterminowe spłaty kredytów obciążających Fundusz remontowy.

5. Decyzje w sprawie, o której mowa w ust. 4 podejmuje Zarząd Spółdzielni za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej.
6. Koszty remontów wynajmowanych przez Spółdzielnię lokali użytkowych zajmowanych na własne potrzeby Spółdzielni oraz obiektów infrastruktury technicznej nie związanej bezpośrednio z budynkami mieszkalnymi są finansowane w ciężar kosztów eksploatacji i utrzymania tych lokali i obiektów. Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, decyduje o wysokości kosztów, które mają zostać poniesione w danym przypadku, w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym.

§6

Nie obciąża się Funduszu remontowego danej nieruchomości budynkowej wydatkami i kosztami prac dotyczącymi konserwacji a poniesionymi na:

- 1) kontrole okresowe techniczne, wynikające z przepisów ustawy *Prawo budowlane*;
- 2) okresowe i bieżące kontrole wynikające z warunków technicznych użytkowania, przepisów dozoru technicznego i względów bezpieczeństwa;
- 3) okresową i bieżącą konserwację budynków, budowli i urządzeń infrastruktury, oraz przyjmowania zgłoszeń awarii i usterek przez mieszkańców;
- 4) bieżącą konserwację, regulację i drobne naprawy wszystkich zamknięć w budynkach w pomieszczeniach ogólnego użytku tj. drzwiach zewnętrznych, bramach garażowych, wyjść na dach, kompletowanie i dorabianie kluczy, wymianę zawiasów, naprawę zamków i zamknięć drzwiowych oraz drabinek włazowych;
- 5) kontrole kompletności wyposażenia budynków i stanu technicznego, oraz wymiana sprzętu p.poż., oznakowań budynków i dróg wewnątrzsiedlowych;
- 6) bieżącą kontrolę i drobne naprawy w ramach konserwacji instalacji: zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej, polegające w szczególności na:
 - a) zabezpieczaniu miejsc awarii w tych instalacjach, poprzez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualne założenie opasek zaciskowych;
 - b) przeczyszczaniu i udrożnieniu przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach, oraz przewodów wentylacyjnych i kominowych;
 - c) zabezpieczaniu niesprawnych urządzeń gazowych poprzez odcięcie od instalacji i zamknięcie dopływu gazu;
 - d) wszelkie interwencje związane z nieszczelnością instalacji nie wynikające z przeglądów gazowych
 - e) sprawdzaniu i udrożnieniu studzienek, wpustów deszczowych i rur spustowych;
- 7) bieżącą kontrolę i drobne naprawy instalacji elektrycznych w budynkach, na budynkach i znajdujących się na terenie Spółdzielni polegającej w szczególności na:
 - a) wymianie źródeł światła w pomieszczeniach ogólnego użytku, w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków i terenu, oraz sprawdzanie działania oświetlenia;
 - b) naprawie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach, miejscach postojowych w garażach wielostanowiskowych i innych pomieszczeniach ogólnego użytku oraz terenu,
 - c) naprawie i wymianie osprzętu oświetleniowego i urządzeń elektrycznych,
 - d) usuwaniu awarii występujących w instalacji elektrycznej.
- 8) wszelkiego rodzaju prace remontowe i drobne naprawy wykonane w lokalach, obciążające użytkownika lokalu.

§ 7

Nie wykorzystane w ciągu roku środki z Funduszu remontowego przechodzą na następny rok obrotowy.

§ 8

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków Funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki Funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Ewidencja wydatków określona w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych według wystawionych faktur prac remontowych na tych nieruchomościach.

§ 9

1. Wykonanie prac remontowych z Funduszu remontowego przeprowadzają wykonawcy wyłonieni zgodnie z właściwymi, obowiązującymi w Spółdzielni Regulaminami i Uchwałami.
2. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym Planie remontów. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac oraz o ich koszcie.
3. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza kolejnością, Zarząd występuje do Rady Nadzorczej o korektę Planu remontów na bieżący rok.
4. W trakcie realizacji Planu remontów należy zapewnić:
 - 1) realizację robót w kolejności wynikającej z zatwierdzonego Planu remontów;
 - 2) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych;
 - 3) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie z uwzględnieniem standardu danej nieruchomości;
 - 4) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych, ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych, oraz podnoszących walory użytkowe lokali.
5. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.

§ 10

1. W przypadkach określonych w art. 24(1) oraz art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (wyodrębnienia nieruchomości ze Spółdzielni i powstanie wspólnoty mieszkaniowej) z chwilą ustania członkostwa, właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na Funduszu remontowym, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków z Funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na dzień ustania członkostwa.
2. Postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.

3. Spółdzielnia w przypadkach, o których mowa w ust. 1, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali, zaewidencjonowane wpływy i wydatki Funduszu remontowego, oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej, właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
5. Spółdzielnia po dokonaniu rozliczenia Finansowego funduszu remontowego, oraz rozliczeniu ewidencji wpływów i wydatków tego Funduszu dla nieruchomości wchodzącej w skład wspólnoty mieszkaniowej, jest uprawniona do żądania od poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wchodzącej w skład wspólnoty mieszkaniowej, proporcjonalnie do ich udziału w tejże nieruchomości wspólnej, zwrotu powstałego niedoboru w Funduszu remontowym.
Datą rozliczenia o którym mowa powyżej, będzie dzień ustania członkostwa i przejęcia przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej, zarządzania wyodrębnioną nieruchomością.
6. W przypadku wyodrębnienia się nieruchomości poprzez podział Spółdzielni i powstanie nowej Spółdzielni mieszkaniowej, zasady podziału majątku w tym Funduszu remontowego, nastąpią zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów Prawa spółdzielczego.

§ 11

Bieżący nadzór merytoryczny nad realizacją planu Funduszu remontowego, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą, na dany rok sprawuje Zarząd Spółdzielni.