

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „KOŁO”
ul. E. Ciołka 17
01-445 Warszawa

REGULAMIN
TWORZENIA FUNDUSZU REMONTOWEGO
I WYKORZYSTYWANIE ZGROMADZONYCH NA NIM ŚRODKÓW

Warszawa, marzec 2024 r.

§ 1

1. Fundusz remontowy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło” tworzony jest w oparciu o przepisy:
 - a) Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r.,
 - b) Ustawy Prawo Budowlane z dnia 07 lipca 1994r.,
 - c) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło” w Warszawie.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarowania zasobami lokalowymi.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.
4. W ramach funduszu remontowego dokonuje się również ewidencji środków finansowych przeznaczonych na modernizację. Modernizacją, w rozumieniu niniejszego Regulaminu, jest prowadzenie prac w ramach których, razem z odtworzeniem stanu poprzedniego, przeprowadzane jest unowocześnienie zasobów lokalowych Spółdzielni. Zasady przeprowadzania prac w ramach modernizacji i ich rozliczania określa załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu – „Zasady rozliczania kosztów poniesionych na modernizację nieruchomości w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło”.

§ 2

1. Zasoby lokalowe Spółdzielni stanowią budynki, budowle, lokale mieszkalne i użytkowe wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzenia i sieci techniczne, uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem budynków lub Kolonii, a także obiekty działalności społeczno – oświatowej i kulturalnej.
2. Remonty, w rozumieniu niniejszego Regulaminu, są to wszelkiego rodzaju prace polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiące bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów innych niż użyte pierwotnie.
3. Pod pojęciem bieżącej konserwacji rozumieć należy techniczne utrzymanie mienia poprzez wykonywanie prac niepolegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, ale mających na celu jego utrzymanie w dobrym stanie, zabezpieczenie przed szybkim zużyciem albo zniszczeniem.

§ 3

1. Mieniem Spółdzielni przeznaczonym do wspólnego korzystania, stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni, są wszelkie nieruchomości budowlane i inne urządzenia – przeznaczone ze względu na ich charakter lub funkcję do użytkowania przez wszystkich mieszkańców, a w szczególności:
 - a) chodniki,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) miejsca postojowe naziemne,
 - d) tereny zielone,
 - e) infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów,
 - f) place zabaw,
 - g) ciągi pieszo – jezdne,
 - h) obiekty małej architektury.
2. Środki zgromadzone na funduszu remontowym przeznaczone są na prace remontowe części wspólnych nieruchomości oraz mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania oraz na spłatę wszelkich kosztów związanych z obsługą i zaciągnięciem kredytu udzielonego Spółdzielni na realizację prac remontowych, a także na zaspokojenie roszczeń firm ubezpieczeniowych z tytułu pokrycia szkód majątkowych powstałych w zasobach lokalowych Spółdzielni z przyczyn niezawinionych przez użytkowników lokali. Części wspólne

nieruchomości stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

3. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nie mogą być przeznaczone na pokrycie kosztów napraw oraz prac remontowych w zakresie obciążającym użytkowników lokali, określonych w ustawach, Statucie Spółdzielni i w regulaminach sporządzonych na podstawie Statutu.
4. W przypadku podziału Spółdzielni przez wydzielenie się nowej Spółdzielni, ustala się wartość środków finansowych pozostających do wykorzystywania na rzecz danej nieruchomości i przekazuje je w wartości nominalnej nowo powstałemu podmiotowi.
5. W sytuacji, o której mowa w pkt 4 niniejszego paragrafu, w przypadku istnienia nadwyżki przychodów nad kosztami zaewidencjonowanych na funduszu remontowym dla danej nieruchomości budynkowej, Spółdzielnia wypłaca na rzecz uprawnionego podmiotu środki finansowe.
6. W przypadku zaciągniętych kredytów na wykonanie prac remontowych w danej nieruchomości, nowy podmiot ma obowiązek przejęcia zobowiązania spłaty tego kredytu.
7. Jeżeli zaewidencjonowane koszty prac remontowych wykonanych na rzecz danej nieruchomości będą wyższe niż środki zaewidencjonowane na funduszu remontowym dla danej nieruchomości, nowo powstała Spółdzielnia zobowiązana jest do zwrotu powstałego niedoboru na rzecz Spółdzielni w ciągu 60 dni licząc od daty jej powstania.
8. W przypadku powstania po stronie Spółdzielni obowiązku przekazania środków z funduszu remontowego danej nieruchomości, Spółdzielnia zobowiązuje się do zwrotu tych środków w terminie 60 dni licząc od daty powstania nowej Spółdzielni.
9. W przypadku wydzielenia się wspólnoty mieszkaniowej, właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zaewidencjonowanych na funduszu remontowym dla danej nieruchomości, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tej kwoty ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, według stanu na dzień powstania wspólnoty. Spółdzielnia, w terminie 60 dni od dnia powstania wspólnoty, rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

§ 4

1 Fundusz remontowy tworzony jest z:

- a) odpisów w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą na podstawie zatwierdzonego planu finansowo – gospodarczego Spółdzielni w odniesieniu do 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
- b) dodatkowych wpłat dokonywanych przez użytkowników lokali,
- c) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki dotyczące remontów mienia wspólnego Spółdzielni, pomniejszonych o koszt ich usunięcia,
- d) z nadwyżek bilansowych na podstawie Uchwał Walnego Zgromadzenia,
- e) innych przychodów,
- f) pożyczek lub kredytów bankowych na sfinansowanie prac remontowych zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej,
- g) kwot otrzymanych z firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił koszt tej części funduszu remontowego.

2 Wysokość odpisów na fundusz remontowy może być zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynku, okresu ich eksploatacji, rodzaju zabudowy, wyposażenia itp.

3. W przypadku konieczności wykonania prac niecierpiących zwłoki, przy jednoczesnym braku dostatecznej ilości wolnych środków finansowych zaewidencjonowanych na funduszu remontowym danej nieruchomości, dopuszczalne jest przesunięcie wolnych środków finansowych zaewidencjonowanych na funduszu remontowym innej nieruchomości.
4. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych w poszczególnych nieruchomościach przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych wynikających z prowadzonej ewidencji, dopuszcza się okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy tych nieruchomości, w oparciu o Uchwałę Rady Nadzorczej, zapewniając tym samym finansowanie koniecznych remontów nieruchomości.
5. W ramach funduszu remontowego Spółdzielnia może tworzyć fundusze wydzielone.
6. Środki zgromadzone na funduszu remontowym mogą być przeznaczone na sfinansowanie:
 - a) remontów infrastruktury budowli, budynków i ich części należących do mienia Spółdzielni, a przeznaczonego do korzystania przez wszystkich użytkowników lokali świadczących na fundusz,
 - b) pokrycia kosztów usuwania awarii i usterek powstałych w mieniu Spółdzielni,
 - c) kosztów ewentualnych odszkodowań, a także strat i odsetek związanych z realizacją i finansowaniem robót remontowych w ramach mienia Spółdzielni.
7. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz remontowy na cele wyodrębnione przeznaczony na realizację określanych zadań remontowych.
8. Spółdzielnia utworzy na rachunku bankowym subkonto w celu dokonywania na nie przeksięgowania 12 procent wartości wpłat dokonywanych przez lokatorów na rachunek bankowy Spółdzielni z tytułu opłat czynszowych co czynić będzie następnego dnia roboczego tj. od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy oraz święta. Powyższe zobowiązanie obejmuje również kwoty uiszczone przez lokatorów w kasie Spółdzielni z tym zastrzeżeniem, że ich przeksięgowanie realizowane będzie w ciągu jednego dnia roboczego po zdeponowaniu ww. środków na rachunku bankowym Spółdzielni.
Środki zgromadzone na funduszu remontowym na wniosek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „KOŁO” i po podjęciu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „KOŁO” stosownej uchwały, mogą zostać czasowo przeznaczone na pokrycie innych kosztów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości z wyłączeniem inwestycji.

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i kosztów w podziale na poszczególne nieruchomości w danym roku.
2. Ewidencja kosztów remontów przypadających na poszczególne nieruchomości obejmuje koszty faktycznie wykonanych prac remontowych w tych nieruchomościach oraz w mieniu Spółdzielni.
3. Koszty poniesione na infrastrukturę osiedlową ewidencjonowane są w ramach Kolonii (Osiedla), a następnie dokonuje się rozliczenia poniesionych kosztów na poszczególne budynki usytuowane na danej Kolonii. Rozliczenie kosztów na poszczególne budynki w ramach danej Kolonii następuje w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokali.

§ 6

1. Zakres prac remontowych dla poszczególnych nieruchomości ustala się na podstawie kontroli okresowych oraz przeglądów technicznych budynków, a także uzasadnionych wniosków zgłoszonych przez Rady Budynku lub osoby posiadające tytuł prawny do lokalu.
2. Termin tych kontroli i przeglądów ustala Zarząd Spółdzielni.

3. Roczny plan finansowo-rzeczowy prac remontowych zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
4. Fundusz remontowy, w razie wystąpienia takiej konieczności, może być zasilony kredytem bankowym. Decyzję o zaciągnięciu kredytu podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały.
5. Kolejność realizacji robót remontowych powinna być ustalona w oparciu o następujące czynniki:
 - a) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - c) spełnienie wymagań z zakresu ochrony środowiska,
 - d) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynku,
 - e) zapobieżenie dalszej degradacji struktury budynku,
 - f) eliminacja barier dla osób niepełnosprawnych,
 - g) inne.

§ 7

1. W przypadku zaistnienia szczególnych okoliczności np. awarii, Zarząd Spółdzielni może zlecić wykonanie niezbędnych prac remontowych z pominięciem wyboru wykonawcy prac remontowych w formie przeprowadzenia konkursu ofert lub przetargu.
2. W innych uzasadnionych przypadkach, kiedy zachodzi konieczność przeprowadzenia prac remontowych, Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o uchwalenie korekty rocznego planu remontów.
3. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - a) realizację prac remontowych wynikających z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów,
 - b) bezpieczeństwo użytkownika lokali,
 - c) stosowanie materiałów, wyrobów, technologii posiadających świadectwo dopuszczenia do obrotu i stosowania w budownictwie,
 - d) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałów i technologicznych minimalizujących uciążliwość użytkownika lokali w trakcie prac remontowych.
4. Prace remontowe podlegają bieżącej kontroli i odbiorom technicznym zgodnie z wymogami wynikającymi z właściwych przepisów prawa.

§ 8

Do prac remontowych nie zalicza się:

1. montażu monitoringu wizyjnego w budynku,
2. innych niż określone w § 6 ust.1 okresowych i bieżących kontroli, w tym rocznych przeglądów przewodów kominowych i wentylacyjnych w budynkach mieszkalnych i użytkowych oraz przeglądów rocznych stanu technicznego instalacji gazowej i pięcioletnich przeglądów instalacji elektrycznej,
3. bieżącej konserwacji drzwi, bram garażowych, kompletowanie i dorabianie kluczy,
4. bieżącej kontroli i konserwacji instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacji, centralnego ogrzewania, deszczowej i gazowej polegającej szczególnie na:
 - a) zabezpieczeniu miejsc awarii w tych instalacjach poprzez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualne założenie opasek zaciskowych,
 - b) czyszczeniu i udrażnianiu przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach, przewodów wentylacyjnych i kominowych.,
 - c) zabezpieczeniu niesprawnych urządzeń gazowych poprzez odcięcie od instalacji i zamknięcie dopływu gazu,
 - d) naprawie uszkodzonych elementów armatury przez wymianę głowic lub uszczelek w głównych

- pionach i poziomach,
- e) uzupełnieniu izolacji cieplnej na przewodach centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody na pionach i poziomach głównych
 - f) sprawdzeniu i naprawie drożności oraz szczelności studzienek, wpustów deszczowych i rur spustowych,
 - g) wymianie i uzupełnieniu uszczelnienia w instalacji wodno-kanalizacyjnej w głównych pionach i poziomach.
5. Bieżącej kontroli i konserwacji instalacji elektrycznej, polegającej w szczególności na:
- a) wymianie żarówek w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego nieruchomości oraz terenu, a także sprawdzeniu działania oświetlenia,
 - b) naprawie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych w korytarzach piwnicznych, halach garażowych oraz w innych pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania,
 - c) naprawie osprzętu oświetleniowego i urządzeń elektrycznych,
 - d) usuwaniu awarii występujących na instalacji elektrycznej, w tym w pionach WLZ w budynkach wraz z wymianą zabezpieczeń i wkładek topikowych,
 - e) kontroli działania i ewentualnej naprawie lub wymianie automatów na klatkach schodowych, w tym również ustawianie oświetlenia w zależności od pory roku,
 - f) kontroli działania i ewentualnej naprawie automatów i instalacji sterującej otwieraniem bram wjazdowych oraz szlabanów,
 - g) kontroli i konserwacji instalacji odgromowej.
5. Montażu, wymiany lub modernizacji instalacji domofonowej.
6. Innych drobnych prac mających wpływ na utrzymanie w niepogorszonym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości, a nie objętych rzeczowym funduszem remontowym.
7. Wszelkiego rodzaju prac remontowych i drobnych napraw wykonywanych w lokalach, a obciążających użytkownika lokalu lub właściciela.

§ 9

Koszty prac o których mowa w § 8 są finansowane w ramach opłat eksploatacyjnych lub funduszu na cele wyodrębnione.

Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwałą Nr 12/2024 Rady Nadzorczej SM „KOŁO” z dnia 27.03.2024 r., a obowiązuje od dnia 1 lipca 2024 r. i z tym dniem traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin tworzenia funduszu remontowego i wykorzystywania zgromadzonych na nim środków”.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PONIESIONYCH NA MODERNIZACJĘ NIERUCHOMOŚCI W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOŁO”

§ 1

Przez modernizację nieruchomości należy rozumieć przeprowadzenie robót budowlanych (w dowolnej branży) mających na celu uzyskanie jednego z następujących efektów:

- podniesienie standardu technicznego,
- poprawę parametrów technicznych,
- podniesienie standardu użytkowego,
- poprawę stanu bezpieczeństwa mieszkańców,
- i inne zwiększające wartość nieruchomości.

§ 2

Decyzję o przeprowadzeniu modernizacji i sposobie jej finansowania podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie planu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

§ 3

O podjętej decyzji w sprawie modernizacji nieruchomości, Zarząd jest zobowiązany poinformować jej mieszkańców poprzez wywieszenie w klatkach schodowych pisemnej informacji przed jej rozpoczęciem.

§ 4

1. Modernizacja finansowana jest z:

- b) funduszu remontowego,
- c) funduszu na cele wyodrębnione
- d) dotacji,
- d) kredytu bankowego.

2. W przypadku, gdy Spółdzielnia uzyskała dotację, członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo do lokalu w modernizowanej nieruchomości uczestniczą w finansowaniu kosztów modernizacji w częściach nie objętych dotacją.

§ 5

Koszty modernizacji nieruchomości ustala się dwuetapowo:

- wstępnie - przed rozpoczęciem modernizacji,
- ostatecznie - w ciągu 3 miesięcy po zakończeniu modernizacji.

§ 6

1. Jednostką rozliczeniową kosztów modernizacji może być:

- a) w przypadku nieruchomości, dla których określono przedmiot odrębnej własności lokali - udział konkretnego lokalu w nieruchomości wspólnej,
- b) w innych przypadkach, m² powierzchni użytkowej lokalu znajdującego się w modernizowanej nieruchomości;

c) lokal.

2. Decyzję w sprawie wyboru jednostki rozliczeniowej podejmuje Zarząd.

§ 7

1. Środki na modernizację pochodzące z kredytu bankowego podlegają spłacie w miesięcznych ratach, na warunkach określonych w umowie kredytowej zawartej pomiędzy bankiem a Spółdzielnią.
2. W przypadku, gdy po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zostaje ono ustanowione na rzecz osoby uprawnionej zgodnie z przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, obowiązek spłaty kosztów poniesionych z tytułu modernizacji przechodzi na tę osobę.
3. W przypadku zbycia prawa do lokalu zobowiązanie do spłaty kosztów związanych z modernizacją nieruchomości przypadający na dany lokal przechodzi na nowego nabywcę lokalu.

§ 8

1. Jeżeli na jednej Koloni przeprowadza się modernizację kilku nieruchomości, to wydatki na ten cel oraz rozliczenia dokonuje się sumarycznie dla modernizowanych nieruchomości.
2. Jeżeli w wyniku modernizacji korzyści odnosi zespół nieruchomości (np. modernizacja węzła cieplnego), to rozliczenie poniesionych kosztów dokonuje się na ten zespół nieruchomości.
3. Postanowienia pkt. 1 i 2 w zakresie finansowania i rozliczeń modernizacji w zespołach nieruchomości stosuje się jak dla pojedynczych nieruchomości określonych w niniejszych Zasadach.

§ 9

Nie zalicza się do kosztów modernizacji, w rozumieniu niniejszych Zasad, prac wykonywanych we własnym zakresie przez członków Spółdzielni oraz właścicieli lokalu nie będących członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do lokalu w danej nieruchomości.

§ 10

Po wykonaniu i ostatecznym rozliczeniu modernizacji Zarząd może wystawić i wydać członkowi Spółdzielni oraz właścicielowi lokalu niebędącemu członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do lokalu w modernizowanej nieruchomości, dokument potwierdzający poniesione koszty modernizacji nieruchomości przypadające na dany lokal.