

**REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA
FUNDUSZEM REMONTOWYM
W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „SZTUKA”
/załącznik nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej nr 17 z dnia 30.12.2021 r./.**

Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o:

1. Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1208).
2. Ustawę Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 648.).
3. Ustawę Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127, 2320, z 2021 r. poz. 11, 234, 282,784, 1986.)
4. Ustawę o ochronie praw lokatora, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11, 1243.).
5. Statut Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Sztuka” – tekst jednolity ze zmianami z dnia 12 czerwca 2018 r.

§ 1

Ilekcioć w regulaminie jest mowa o:

1. **zasobie mieszkaniowym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, części wspólne nieruchomości mieszkaniowych, budowle i urządzenia infrastruktury:
 - budynek mieszkalny wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami w szczególności: węzły c.o. i c.w.u., 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. **remontie** – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym zasobie mieszkaniowym 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 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:
 - a) członków Spółdzielni, posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności;
 - b) osoby niebędące członkami Spółdzielni, które posiadają prawo odrębnej własności;
 - d) właściciela lokalu użytkowego z własnościowym prawem lub odrębną własnością;
 - e) członka Spółdzielni / właściciela garażu z własnościowym prawem lub odrębną własnością.



4. **nieruchomości** – którą jest działka, jak również budynek lub budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków wraz z gruntem przynależącym i budowlie trwale związane z gruntem, dla których jest założona jedna księga wieczysta;
5. **części wspólnej nieruchomości** – gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w nieruchomości, w której choć jeden lokal stanowi odrębną własność.

§ 2

1. W oparciu o postanowienia art. 4 i art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 68 ust. 1 Statutu Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Sztuka”, zwanej w dalszej części „Spółdzielnią”, tworzy się fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany w dalszej części Regulaminu „Funduszem remontowym”.
2. Fundusz remontowy Spółdzielni obciążający koszty nieruchomości stanowiące zasoby mieszkaniowe tworzy się z:
 - a) odpisów od m² powierzchni użytkowej lokali, w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni;
 - b) podziału nadwyżki bilansowej, tj. zysku Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia;
 - c) odpisów od liczby zamontowanych urządzeń / liczników, podzielników elektronicznych/ w budynkach mieszkalnych wyposażonych w tego typu urządzenia, w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni;
 - d) kwot uzyskanych od wykonawców robót budowlanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki;
 - e) odszkodowań wpłacanych przez ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych;
 - f) częściowych wpłat użytkowników lokali na pokrycie kosztów remontów w danej nieruchomości;
 - g) innych źródeł, np. dobrowolnych wpłat, dotacji, darowizn itp.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy Spółdzielni dotyczy:
 - a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności;
 - b) osób niebędących członkami Spółdzielni, które posiadają prawo odrębnej własności;
 - c) właścicieli lokali użytkowych z własnościowym prawem lub odrębną własnością;
 - d) członków Spółdzielni / właścicieli garażu z własnościowym prawem lub odrębną własnością;poprzez uiszczanie opłaty na fundusz remontowy ustalonej zgodnie z właściwą uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.
4. Na podstawie uchwalonego planu funduszu remontowego Rada Nadzorcza zatwierdza stawki odpisów na fundusz remontowy i wysokość pobieranych opłat na fundusz remontowy.

§ 3

1. Z funduszu remontowego nie finansuje się bieżących drobnych napraw i remontów obciążających użytkowników lokali oraz napraw i remontów wewnątrz lokali użytkowanych na podstawie umowy najmu lokalu, co obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, garażu, zarządu w pozycji *koszty konserwacji i przeglądów*.
2. Spółdzielnia obowiązana jest dokonywać następujących napraw wewnątrz lokali:
 - a) poziomów i pionów instalacji wody zimnej i ciepłej do pierwszego zaworu instalacji mieszkaniowej od strony pionu;
 - b) instalacji kanalizacyjnej do trójnika na pionie bez podejść i armatury;
 - c) przewodów instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed odbiornikiem (bez kuchenek) oraz sprawdzania szczelności przewodów i kuchenek;
 - d) instalacja c.o. do zaworów grzejnikowych od strony pionów;
 - e) instalacji domofonowej bez unifonu znajdującego się w lokalu;
 - f) usunięcia uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu nie zawinionych przez użytkowników lokalu (w wyniku przecieków przez dach, przemarzania ścian, awarii c.o., wodno-kanalizacyjnych, malowanie metalowych balustrad loggii i balkonów).
3. Środki funduszu remontowego przeznaczone są przykładowo na pokrycie kosztów związanych z:
 - a) remontami zasobów mieszkaniowych takich jak:
 - elewacje, dachy, klatki schodowe oraz inne elementy budowlane stanowiące część wspólną nieruchomości;
 - instalacje wody zimnej ciepłej wraz z cyrkulacją, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania;
 - źródła ciepła oraz hydrofornie;
 - instalacje wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej;
 - instalacje przeciw-pożarowe;
 - b) remontami budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (np. garaż, chodniki, jezdnie);
 - c) wymianą i zakupem nowych środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych (z wyłączeniem budynków) służących działalności eksploatacyjnej i remontowo-konserwacyjnej zasobów (np. dźwigów);
 - d) zakupem i montażem wodomierzy, podzielników ciepła oraz innych urządzeń technicznych;
 - e) przygotowaniem dokumentacji wykonawczej i nadzorem nad pracami remontowymi;
 - f) innymi remontami określonymi w planach gospodarczo-finansowych i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą według bieżących potrzeb a w przypadku wystąpienia pilnej konieczności duże prace remontowe spowodowane awarią.
4. Nie obciąża się funduszu remontowego Spółdzielni wydatkami i kosztami prac poniesionymi na:
 - a) bieżącą konserwację, regulacje i naprawy wszystkich zamknięć w budynkach w pomieszczeniach ogólnego użytku, drzwiach zewnętrznych, bramach garażowych, wyjść na dach, kompletowanie i dorabianie kluczy, wymianę zawiasów, naprawę zamków i zamknięć drzwiowych oraz drabinek włazowych;

- b) bieżącą kontrolę i naprawę instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, deszczowej i gazowej, polegającej w szczególności na:
- zabezpieczeniu miejsc awarii w tych instalacjach poprzez zamknięcie zaworów odcinających, założenie opasek naprawczych, ewentualnej wymianie krótkich odcinków poziomych;
 - przeczyszczaniu i udrożnieniu przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach, przewodów wentylacyjnych i kominowych;
 - zabezpieczeniu niesprawnych urządzeń gazowych poprzez odcięcie od instalacji i zamknięcie dopływu gazu;
 - naprawie uszkodzonych elementów armatury przez wymianę głowic lub uszczelek w głównych pionach i poziomach;
 - uzupełnianiu izolacji cieplnej na przewodach c.o. i c.w.u. na głównych pionach i poziomach oraz w lokalach;
 - sprawdzaniu i naprawie drożności oraz szczelności studzienek, wpustów deszczowych i rur spustowych;
 - wymianie i uzupełnieniu uszczelnienia w instalacji wod.-kan. w głównych pionach i poziomach;
- c) bieżącą kontrolę i naprawę instalacji elektrycznych w budynkach oraz na posesji nieruchomości, w szczególności na:
- wymianie żarówek w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków i terenu oraz sprawdzanie działania oświetlenia;
 - usuwaniu awarii występujących na instalacji elektrycznej, w tym w pionach WLZ w budynkach wraz z wymianą zabezpieczeń i wkładek topikowych;
 - kontroli działania i ewentualnej naprawie lub wymianie automatów oświetlenia na klatkach schodowych;
 - kontroli działania i ewentualnej naprawie automatów i instalacji sterującej otwieraniem bram wjazdowych;
 - kontroli i naprawie instalacji odgromowej;
- d) drobne naprawy ogólnobudowlane polegające w szczególności na:
- uzupełnianiu drobnych ubytków malarskich, odnawianiu powłok malarskich drobnych elementów budynków, zwłaszcza w zakresie ochrony przed korozją;
 - uzupełnianiu drobnych ubytków tynków do wysokości 3,0 m zewnętrznych elewacji oraz wewnętrznych w pomieszczeniach ogólnego użytku;
 - uzupełnianiu drobnych ubytków płytek chodnikowych, krawężników i innych elementów dróg, miejsc parkingowych;
 - wykonywaniu drobnych prac spawalniczych w wyposażeniu budynków, budowli i urządzeń infrastruktury,
 - uzupełnianiu ubytków okładzin posadzkowych i posadzek w pomieszczeniach ogólnego użytku;
- e) inne drobne prace zlecone przez Zarząd Spółdzielni mających wpływ na utrzymanie w nie pogorszonym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości, a nie objęte planem rzeczowym funduszu remontowego.

Powyższy zakres prac stanowi bieżący koszt gospodarki zasobami mieszkaniowymi dotyczący eksploatacji budynków, garażu, dźwigów osobowych i innych urządzeń, wykazywany w planie gospodarczym w pozycji *konserwacja i przeglądy*.

§ 4

1. Gospodarowanie funduszem remontowym prowadzi się w skali całych zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego z podziałem na poszczególne nieruchomości, zgodnie z art. 4 ust. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia sporządza plan remontowy na dany rok obrotowy, wskazując zakres prac, ich koszt oraz termin realizacji i ew. przedstawia wykonawcę.
4. Plan remontów określający zakres rzeczowo-finansowy podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni poprzez podjęcie stosownej uchwały.
5. Zakres prac remontowych dla nieruchomości mieszkaniowych, ujmowanych następnie w planie rzeczowym remontów, sporządza się na podstawie określenia niezbędnych prac remontowych w celu utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym.
6. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów, przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w funduszu remontowym przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
 - a) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - d) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków,
 - e) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
7. Wykonanie prac remontowych z funduszu remontowego odbywa się przez wykonawców wyłonionych na podstawie złożonych ofert, rozpatrzonych przez Komisję powołaną przez Radę Nadzorczą w celu rozpatrzenia ofert i wyboru właściwego wykonawcy.
8. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli Zarządu Spółdzielni lub powołane osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje, w trakcie prac pełniące funkcje inspektora nadzoru inwestorskiego.
9. Niewykorzystane środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym w danym roku przechodzą do wykorzystania na następny rok.

§ 5

1. Gospodarkę funduszem prowadzi Zarząd Spółdzielni w następujący sposób:
 - a) na podstawie przeprowadzonych kontroli okresowych, przeglądów zasobów mieszkaniowych, opracowań technicznych przygotowuje program robót do sfinansowania z funduszu remontowego Spółdzielni na dany rok;
 - b) przygotowany projekt Planu remontów Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia;
 - c) zatwierdzony Plan remontów włączony zostaje do Planu gospodarczo-finansowego danego roku;
 - d) jeżeli w trakcie roku obrachunkowego nastąpi konieczność zwiększenia bądź zmniejszenia zakresu robót, Zarząd wnioskuje do Rady Nadzorczej o korektę rocznego Planu remontów, a tym samym zmianę Planu gospodarczo-finansowego danego roku.
 - e) W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów, z pominięciem przyjętych procedur w regulaminach. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac, wskazać ich koszt i przedstawić korektę planu gospodarczego na dany rok i uzyskać akceptację Rady Nadzorczej.

2. Na podstawie uchwalonego przez Radę Nadzorczą Planu remontów, Rada Nadzorcza zatwierdza stawki odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni zabezpieczający zakres robót remontowych określony w planie na dany rok, które jednocześnie stanowią oddzielną, obowiązującą w tej samej wysokości opłatę eksploatacyjną - fundusz remontowy nieruchomości. Wyjątek stanowi przypadek podjęcia przez Walne Zgromadzenie Członków uchwały w zakresie podziału nadwyżki bilansowej netto z pozostałej działalności i przeznaczenie jej na fundusz remontowy.
3. Na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą stawek odpisów na fundusz remontowy Zarząd Spółdzielni obciąża koszty eksploatacji gospodarki zasobami mieszkaniowymi w pozycji odpis na fundusz remontowy.
Ponadto Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni może podjąć uchwałę w zakresie podziału nadwyżki netto na prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz nadwyżki wpływów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przeznaczonych na zwiększenie funduszu remontowego.
4. Odpisy z wynajmu schowków w całości przeznaczone są na zasilanie funduszu remontowego.
5. Odsetki od środków pieniężnych funduszu remontowego ulokowanych na oddzielnym rachunku bankowym zwiększają w całości fundusz remontowy.
6. Bieżący nadzór merytoryczny nad realizacją planu funduszu remontowego zatwierzonego przez Radę Nadzorczą na dany rok sprawuje Zarząd Spółdzielni.

Niniejszy Regulamin przyjęto w dniu 30.12.2021 r. Uchwałą Rady Nadzorczej SBM „Sztuka” nr 17 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej



.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej



.....