



Regulamin

tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego

W

Spółdzielni Mieszkaniowej "Ksawerów"

w Warszawie

Podstawa prawna:

- 1) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r., poz. 1222, z późn. zmianami),
- 2) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2016 r., poz. 21),
- 3) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r., poz. 290),
- 4) Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2016 r., poz. 710),
- 5) Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2016 r., poz. 1047),
- 6) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” w Warszawie.

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin określa zasady tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” w Warszawie (zwanej dalej „Spółdzielnią”).
2. Podstawę tworzenia funduszu remontowego stanowią środki pochodzące z odrębnie ustalonych odpisów: na remonty oznaczonych nieruchomości, w tym na remonty dźwigów oraz remonty mienia Spółdzielni.
3. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.
6. Opłaty na fundusz remontowy uiszczane są wraz z opłatami eksploatacyjnymi zgodnie z postanowieniami Statutu.
7. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych oznaczonych nieruchomości wspólnych oraz mienia Spółdzielni, w tym koszty remontów dźwigów osobowych.
8. Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych nie finansuje się remontów oraz napraw obciążających użytkowników lokali zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali, wynikających z odrębnych przepisów lub określonych w unormowaniach wewnętrznych Spółdzielni.
9. Ewidencja księgowa funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych prowadzona jest zgodnie z zapisami Ustawy o rachunkowości oraz Polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.
10. Wpływy i wydatki oraz rozliczenie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi (ewidencjonuje) odrębnie dla każdej nieruchomości, stosownie do art. 4¹ pkt. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
11. Środki zgromadzone na funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych nie podlegają zwrotowi na rzecz osób zobowiązanych do świadczenia na ten fundusz.
12. Nadwyżka środków zaewidencjonowanych w ramach funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych przechodzi do wykorzystania w latach następnych.



13. Prace remontowe na oznaczonych nieruchomościach mogą być realizowane tylko do wysokości środków ewidencjonowanych w danym roku z zastrzeżeniem § 7 ust 1.

§ 2

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych z przeznaczeniem na następujące cele remontowe:
 - a) remonty oznaczonej nieruchomości wspólnej, w tym remonty dźwigów oznaczonej nieruchomości;
 - b) remonty mienia Spółdzielni;
2. W celu realizacji robót, o których mowa w ust 1 niniejszego paragrafu, Spółdzielnia w ramach funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wyodrębnia i tworzy następujące odpisy, rozliczane i ewidencjonowane odrębnie dla oznaczonych nieruchomości, tj.:
 - a) odpis na remonty oznaczonej nieruchomości wspólnej;
 - b) odpis na remonty dźwigów oznaczonej nieruchomości;
 - c) odpis na remonty mienia Spółdzielni.
3. W ramach funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielnia może tworzyć w odpis także na inne cele remontowe, niż określone w ust 1, na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów wymagających dużych nakładów finansowych w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty.

Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego

§ 3

1. **Odpis na remonty oznaczonej nieruchomości wspólnej tworzony jest z:**
 - a) odpisów na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych liczonych od m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w danej nieruchomości, w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą;
 - b) wpłat właścicieli nie będących członkami Spółdzielni zgodnie z art. 4 ust 4 i art. 26 ust 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - c) comiesięcznych wpłat wnoszonych przez najemców w wysokości określonych w umowach;
 - d) odszkodowań uzyskanych przez Spółdzielnię z tytułu zawartej umowy ubezpieczeniowej za szkody powstałe w oznaczonej nieruchomości;
 - e) innych źródeł.
2. **Odpis na koszty remontu dźwigów oznaczonej nieruchomości tworzony jest z:**
 - a) odpisów na koszty remontu dźwigów w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą zgodnie z potrzebami remontowymi określonymi w planie gospodarczym;
 - b) w szczególnych sytuacjach dopuszcza się przeniesienie zebranych środków zaewidencjonowanych w ramach odpisu na remonty oznaczonej nieruchomości na potrzeby remontowe dźwigów tejże nieruchomości. Powyższe dopuszcza się za zgodą Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu lub Komitetu domowego oznaczonej nieruchomości lub -

w przypadku braku Komitetu domowego – na wniosek 1/10 mieszkańców danej nieruchomości; Rada Nadzorcza tylko w uzasadnionych przypadkach może odmówić wyrażenia zgody. Odmowa wymaga podjęcia uchwały wraz z podaniem uzasadnienia;

- c) odszkodowań uzyskanych przez Spółdzielnię z tytułu zawartej umowy ubezpieczeniowej za szkody związane z dźwigami osobowymi w oznaczonej nieruchomości oraz odszkodowań za wady i usterki z winy wykonawcy;
 - d) innych źródeł.
3. Środki zaewidencjonowane zgodnie z ust 1 lub 2 oznaczonej nieruchomości mogą być zwiększone o pożytki z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni - na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.
 4. Środki zaewidencjonowane dla danej nieruchomości w ramach funduszu powinny zostać wykorzystane w takiej wysokości, w jakiej zostały zgromadzone w danej nieruchomości, z zastrzeżeniem ust 7 niniejszego paragrafu, a ponadto nie mogą zostać przeznaczone na potrzeby remontowe innej nieruchomości.
 5. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, okresu eksploatacji oraz stanu wyposażenia w wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Planu gospodarczego w zakresie planu remontów. Wnioski w tej sprawie zgłasza Zarząd lub Komitety Domowe.
 6. Projekt planu remontów przygotowuje Zarząd na podstawie okresowych przeglądów stanu technicznego budynków, przeglądów instalacji oraz innych ekspertyz wykonanych na zlecenie Spółdzielni. Komitet Domowy danego budynku ma prawo zapoznać się z wynikami przeglądów i na tej podstawie składać w imieniu mieszkańców danej nieruchomości propozycje do projektu planu remontów. Zarząd powinien uwzględnić w projekcie planu remontów pisemne wnioski Komitetu Domowego, jeżeli:
 - a) proponowane prace remontowe są uzasadnione oraz zbieżne z wynikami przeglądów technicznych;
 - b) nieruchomość posiada środki finansowe na wykonanie zaproponowanych prac remontowych;
 - c) Rada Nadzorcza wyrazi zgodę na wprowadzenie do planu remontów proponowanych prac.
 7. W przypadku wykonania niezbędnych prac remontowych na nieruchomości przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych dopuszcza się okresową zwrotną pomoc (pożyczkę wewnętrzną), spłacaną przez daną nieruchomość w ciągu dwóch kolejnych lat licząc od roku następnego po zrealizowaniu remontu.
 8. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego lub prawa odrębnej własności, darowizny lub zamiany lokalu, na którym ciąży zobowiązanie finansowe z tytułu niespłaconych kosztów prac remontowych wynikających z ust 7 niniejszego paragrafu, powoduje przejście zobowiązania finansowego ciężącego na lokalu przez nabywcę, w części przypadającej do zapłaty przez zbywcę – chyba, że co innego wynika z treści czynności mającej za przedmiot rozporządzenie danym lokalem.



§ 3¹

1. Prócz finansowania wymiany dźwigów z funduszu remontowego dźwigów danego budynku pokrywane są koszty ich napraw, utrzymania i konserwacji dźwigów, które obejmują:
 - koszty bieżącej obsługi eksploatacyjnej tych urządzeń (usługa i materiały);
 - przeglądy oraz dozór techniczny;
 - koszty urządzeń telekomunikacyjnych zamontowanych w windach.
2. Koszty naprawy i konserwacji dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku, w którym zamontowany jest dźwig.
3. Rozliczenie kosztów napraw i konserwacji dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby zamieszkałych w nim osób, przy czym w przypadku lokali położonych na parterze stosuje się współczynnik: **0,00**.
4. Nieprzewidziane w stawce opłat koszty napraw i konserwacji dźwigów związane z awarią lub spowodowane innymi dodatkowymi pracami, które spowodują niedobór, obciążają nieruchomość w roku następnym.

§ 4

1. **Odpis na remonty mienia Spółdzielni tworzony jest z:**
 - a) odszkodowań uzyskanych przez Spółdzielnię z tytułu zawartej umowy ubezpieczeniowej za szkody powstałe w zasobach stanowiących mienie Spółdzielni;
 - b) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych za zwłokę przy wykonywaniu robót remontowych i odszkodowań za wady i usterki, z wyłączeniem odszkodowań dotyczących dźwigów osobowych w oznaczonych nieruchomościach;
 - c) comiesięcznych wpłat wnoszonych przez osoby do tego zobowiązane stosownie do treści art. 4 ust 1 – 3 i 4 oraz art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - d) comiesięcznych wpłat wnoszonych przez użytkowników mienia Spółdzielni, którym mienie to służy, innych niż osoby wskazane w ust 1 lit. c) powyżej;
 - e) dochodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Stawkę odpisu na remonty mienia Spółdzielni stanowi koszt kalkulacyjny opłat i nie ustala się oddzielnej opłaty eksploatacyjnej na remonty mienia Spółdzielni.
3. Wysokość stawek opłat na remonty mienia Spółdzielni powinny uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb w tym zakresie.

§ 5


1. Ze środków zgromadzonych w ramach odpisu na remonty mienia Spółdzielni finansuje się:
 - a) remonty ujęte w planie potrzeb remontowych tej części majątku Spółdzielni, która nie wchodzi w skład oznaczonych nieruchomości;
 - b) zwrotną pomoc finansową udzieloną na remonty oznaczonych nieruchomości.
2. Zwrotna pomoc finansowa, o której mowa w ust 1 lit b) powyżej przeznaczona jest przede wszystkim na dofinansowanie remontów zapewniających bezpieczeństwo i zdrowie mieszkańców oznaczonych nieruchomości, a w szczególności:

- a) remontów przekraczających wysokość naliczeń w danym okresie, np. wymiana instalacji gazowej, wymiana dźwigów, przycinka i wycinka drzew;
 - b) remontów po klęskach żywiołowych i katastrofach, jeżeli odszkodowanie z tytułu zawartej umowy ubezpieczeniowej nie pokrywa całych kosztów remontu.
3. Wysokość zwrotnej pomocy określa Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu.
 4. Wniosek wskazany w ust 3 powyżej powinien zawierać wskazanie:
 - a) wysokości pożyczki;
 - b) okresu spłaty pożyczki;
 - c) przeznaczenia środków pochodzących z pożyczki;
 - d) sposobu i terminu zwrotu pożyczki.
 5. Wielkość zwrotnej pomocy finansowej nie powinna przekraczać wysokości dwuletniego odpisu funduszu remontowego danej nieruchomości.
 6. Okres spłaty zwrotnej pomocy finansowej nie powinien przekraczać dwóch lat licząc od roku następnego po roku w którym zakończony został remont.
 7. Równocześnie na okres spłaty ww. pożyczki Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, może podwyższyć stawkę odpisu na remonty oznaczonej nieruchomości lub na remonty dźwigów dla tej nieruchomości.

§ 6

1. Wysokość stawek odpisów i wpłat na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza na podstawie planu potrzeb remontowych wynikających z przeglądów stanu technicznego budynków, przeglądów instalacji, bieżącej kontroli oraz innych ekspertyz wykonanych na zlecenie Spółdzielni. Wysokość stawek odpisów i wpłat na funduszu remontów oznaczonej nieruchomości powinna uwzględniać rezerwę na roboty nieprzewidziane w wysokości nie mniejszej niż 5% odpisu na dany rok.
2. Do złożenia wniosku w sprawie zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy oznaczonej nieruchomości uprawniony jest Komitet Domowy, a w razie jego braku 1/10 mieszkańców danego budynku, bądź Zarząd.
3. Zmiany w rodzaju i zakresie prowadzonej działalności remontowej, nie wymagają korekty niniejszego regulaminu, o ile wynikają z zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej rzeczowego planu remontów.
4. Środkami z funduszy remontowych dysponuje Zarząd z zastrzeżeniem § 5 ust 3.
5. W uzasadnionych przypadkach powstania zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi lub mienia, a także w razie nieprzewidzianych zdarzeń losowych mogących skutkować lub skutkujących powstaniem szkody w mieniu Spółdzielni, Zarząd może zlecić roboty, dostawy lub usługi niezbędne z punktu widzenia powyższych zagrożeń lub ich skutków, z pominięciem kolejności ujętej w rocznym planie remontów i trybu postępowania, określonego w Regulaminie zlecenia robót oraz dostaw przez S. M. „Ksawerów”.

§ 7

1. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego uzupełnienia funduszu remontowego wolnymi środkami funduszu zasobowego lub z rachunku obrotowego.
- 

2. Decyzję w sprawach, o których mowa w ust 1 powyżej, podejmuje Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej.

§ 8

Niniejszy Regulamin został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 43/2017 z dnia 27 listopada 2017 r. Zmiany w niniejszym Regulaminie wprowadzane były:

- 1) Uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2019 z dnia 9 września 2019 r. – jako realizacja wniosku przegłosowanego na Walnym Zgromadzeniu w dniu 15 czerwca 2019 r.
- 2) Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2024 z dnia 19.02.2024 r.

Sekretarz RN



Przewodnicząca RN



Uchwała nr 2/2024

Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” w Warszawie

z dnia 19.02.2024 r.

w sprawie: zmian w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali (GZM) w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” oraz w Regulaminie tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów”

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” w Warszawie, działając na podstawie § 29 pkt 15), 19) i 20) Statutu w zw. z art. 46 § 2 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (D. U. z 2021 r. poz. 648) w związku ze zmianą od 1 stycznia 2024 r. zakresu umowy na konserwację dźwigów produkcji Schindler postanawia, co następuje:

§ 1

Uchwała się zmiany

- a) w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali (GZM) w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” w Warszawie w zakresie usunięcia pozycji opłat związanych z konserwacją dźwigów;
- b) w Regulaminie tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” w zakresie uzupełnienia o przepisy, które zostały usunięte z Regulaminu o którym mowa w pkt a) dotyczące połączenia stawki na fundusz remontowy dźwigów ze stawką na konserwację dźwigów;

§ 2

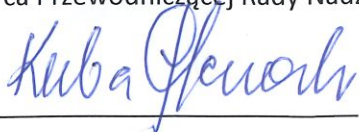
Tekst jednolity Regulaminów wskazanych w pkt a) i b) stanowią załączniki do niniejszej Uchwały.

§ 3

Zmiany wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Za uchwałą głosowało:	7 członków
Przeciw uchwale głosowało:	0 członków
Wstrzymało się:	0 członków

Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej



Kuba Plewowski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Alicja Drożdż