Uchwała nr 10/2023
Rady Nadzorczej SM „Marysin Wawerski”
z dnia 27.03.2023 r.

w sprawie uchwalenia Regulaminu funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysin Wawerski” w Warszawie.

§ 1

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 73 punkt 14 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Marysin Wawerski uchwala „Regulamin funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysin Wawerski” w Warszawie.” w brzmieniu zgodnym z Załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Traci moc Uchwała Nr 5/2011 Rady Nadzorczej SM „Marysin Wawerski” z dnia 19.05.2011 r. wraz ze zmianami z 13.12.2012 r. i 26.01.2017 r.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

11 głosów „za”.

0 głosów „przeciw”.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz RN	**Przewodniczący RN**
Marianna Oszczędłowska	**Piotr Zdulski**
/----------/	**/----------/**

REGULAMIN
FUNDUSZU REMONTOWEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MARYSIN WAWERSKI" W WARSZAWIE

Podstawy prawne, w szczególności:

1. Ustawę Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 roku - Ps;
2. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych - uosm;
3. Ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane - p.b.;
4. Ustawę o rachunkowości z dnia 29.09.1994 roku;
5. Ustawę o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku;
6. Ustawę o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r;
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „MARYSIN WAWERSKI" w Warszawie - Statut**.**

§ 1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „MARYSIN WAWERSKI" w Warszawie (zwana dalej Spółdzielnią) zgodnie z art.6 ust.3 uosm tworzy fundusz remontowy przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych, który składa się z:
   a) odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości,
   b) nadwyżki wyniku finansowego Spółdzielni (po opodatkowaniu) uzyskanej z pozostałej działalności spółdzielni z roku poprzedniego,
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy wspólny dla całej Spółdzielni, który dzieli się na:
   a) fundusz nieruchomości wielolokalowych;
   b) fundusz mienia Spółdzielni.

§ 2

1. Remont to „wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym" – art. 3 pkt 8 p.b.
2. Przez pojęcie "bieżącej konserwacji", o jakiej mowa w art. 3 pkt 8 p.b., należy rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót mających na celu utrzymanie obiektu budowlanego w dobrym stanie, w celu jego zabezpieczenia przed szybkim zużyciem się, czy też zniszczeniem i dla utrzymania go w celu użytkowania w stanie zgodnym z przeznaczeniem tegoż obiektu. Zakwalifikowanie określonych robót do prac konserwacyjnych jest kwestią ocenną, wynikającą z konkretnych warunków, a przede wszystkim odniesienia zakresu prowadzonych robót do konkretnego obiektu, jego wielkości, przeznaczenia.
3. Warunkiem uznania prac za remont, jest odtwarzanie stanu pierwotnego, poprzez wymianę określonych elementów, przy użyciu nowatorskich materiałów.
4. Bieżąca konserwacja polega wyłącznie na dokonywaniu zabiegów mających na celu zachowanie danej konstrukcji w należytym stanie

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zgodnie z art. 6 ust. 3 uosm. W art. 4 ust. 4^1 uosm nakłada na zarząd spółdzielni obowiązek prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, a ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy wszystkich członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali i prawo odrębnej własności oraz posiadających spółdzielcze prawa do lokali właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.
3. Wysokość odpisu na fundusz remontowy określana jest odrębnie dla poszczególnych nieruchomości albo budynków, na podstawie planowanych prac remontowych tych nieruchomości.
4. Wysokość odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości określa Rada Nadzorcza przy uchwalaniu planu funduszu remontowego na dany rok.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, która uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości, zgodnie z art. 4 ust 4^1 pkt 2 uosm. Zarząd może prowadzić dodatkowo ewidencję na budynki.
6. Podstawą do ustalenia wysokości miesięcznych odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości jest:
   a) plan robót remontowych,
   b) powierzchnia lokali w danej nieruchomości (budynku).

§ 4

1. Podstawą do określenia potrzeb remontowych nieruchomości są protokoły przeglądów rocznych i pięcioletnich. Dane zawarte w protokołach z przeglądów są podstawą do sporządzenia zestawień robót remontowych w podziale na stopień pilności.
2. Zarząd na podstawie przeprowadzonych przeglądów ustala potrzeby remontowe poszczególnych nieruchomości i wnioskuje do Rady Nadzorczej o przyjęcie propozycji remontów oraz stawek odpisów na fundusz remontowy tych nieruchomości na okresy roczne a jeżeli remont wymaga dużych nakładów przekraczających możliwości finansowe poszczególnych nieruchomości i budynków na okresy wieloletnie.
3. Wysokość odpisów na fundusz remontowy powinna uwzględniać rezerwę na usuwanie nagłych awarii.
4. Rada Nadzorcza po rozpatrzeniu propozycji Zarządu kwalifikuje roboty remontowe w poszczególnych nieruchomościach do realizacji w okresie rocznym lub wieloletnim.
5. Plan remontów zatwierdza Rada Nadzorcza.

§ 5

1. Mieniem spółdzielni są:

a) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli,

b) nieruchomości niezabudowane

c) lokale będące własnością Spółdzielni.

2. Koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni obciążają:

a) Członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali i własność,
b) Osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali i własność lokali, niebędący członkami,

3. Remont infrastruktury (mienia) Spółdzielni, przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub w ramach osiedla (grupy budynków) finansowane są ze środków funduszu remontowego nieruchomości zamieszkujących w określonym budynku lub osiedlu lub w ramach grupy budynków.
4. Plan remontu mienia Spółdzielni zatwierdza Rada Nadzorcza.

§ 6

1. Usuwanie nagłych awarii i wykonanie prac remontowych usuwających zagrożenie, bezpieczeństwo zamieszkiwania w budynku, realizowane jest w ramach czynności Zarządu i nie wymaga uchwały Rady Nadzorczej.
2. Wydatki przekraczające stan funduszu remontowego danej nieruchomości w wyniku usuwania awarii pokrywane będą poprzez zmianę stawki odpisu na fundusz remontowy.
3. Zarząd na podstawie przeprowadzonych przeglądów rocznych i pięcioletnich ustala potrzeby remontowe poszczególnych nieruchomości i wnioskuje do Rady Nadzorczej o przyjęcie propozycji remontów oraz stawek odpisów na fundusz remontowy tych nieruchomości.
4. Na koszty remontów finansowanych z funduszu remontowego składają się:
   - koszty robót wykonawców zewnętrznych oraz wykonawstwa własnego wraz z kosztami materiałów, zaopatrzenia, transportu itp., poniesionymi na remonty zasobów składających się na daną nieruchomość.
   - koszty prac remontowych poprawiających parametry eksploatacyjne budynku,
   - koszty wymiany wodomierzy,
   - kwoty udzielonych bonifikat i wypłaconych odszkodowań.
5. Koszty remontów i napraw rozliczane są na poszczególne nieruchomości / budynki.
6. Wpływy i wydatki funduszu remontowego winny być zbilansowane w ciągu 5 lat od rozpoczęcia remontu.
7. Warunkiem zakwalifikowania remontu nieruchomości do planu remontów, jest zgromadzenie przez nieruchomość funduszu w wysokości planowanych wydatków.

§ 7

1. Za prawidłową realizację rocznych planów remontów odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.

2. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu przechodzą na następny rok obrachunkowy i prezentowane są w sprawozdaniu finansowym w pozycji zobowiązania krótkoterminowe.
3. Kwoty przekroczenia funduszu remontowego pozostają do rozliczenia w roku następnym i są prezentowane w sprawozdaniu finansowym jako rozliczenia międzyokresowe.
4. Środki funduszu gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni.

§ 8

1. Z funduszu remontowego nieruchomości wielolokalowych finansowany jest zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej (zwany dalej zwrotem).
2. Podstawą zwrotu na lokal jest jej zakwalifikowanie do wymiany w protokole spisanym przez Spółdzielnię przed wymianą okien.
3. Zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej przysługuje bez względu na rodzaj materiału z którego wykonana jest stolarka i nie może być dokonany częściej niż raz na trzydzieści lat.
4. Kwalifikowane do wymiany są okna w złym stan technicznym.
5. Osoba, której przysługuje prawo do lokalu dostarcza po wymianie okien oryginał faktury wraz z oświadczeniem dotyczącym zwrotu pieniędzy. Zwrot może być dokonany po odbiorze końcowym przez Spółdzielnię na konto lub na bieżące opłaty za lokal.
6. W przypadku zaległości z tytułu opłat zwrot nie jest przyznawany.
7. Zwrot stanowi 50% wysokości kosztów wymiany okien i drzwi balkonowych w lokalach mieszkalnych na poziomie cen stolarki PCV standardowej – zgodnie z wyceną sporządzoną przez Spółdzielnię na podstawie cennika bazy Secocenbud lub innej bazy cen przyjętej do wyceny z kwartału poprzedzającego datę wystawienia faktury.
8. Podstawą wypłaty jest odbiór końcowy techniczny przeprowadzony przez Spółdzielnię. Kontrola polega na sprawdzeniu czy wymieniona stolarka spełnia warunki techniczne a elewacja budynku została doprowadzona do stanu pierwotnego.
9. Wypłaty są realizowane z zachowaniem kolejności, do wysokości zaplanowanych środków finansowych na ten cel. Po wykorzystaniu środków w danym roku wypłaty będą realizowane w roku następnym.
10. Wymieniane okna i drzwi balkonowe oraz ościeżnice i parapety muszą spełniać poniższe warunki:

- pierwotny układ podziałów pionowych (z możliwością rezygnacji z montażu lufcików po akceptacji Spółdzielni),
- po stronie zewnętrznej barwę okien wymienianych /kolor biały/,
- samoczynnie regulowane nawiewniki powietrza, w co najmniej w jednym oknie w każdym pomieszczeniu .

Wymagania technologiczne montażu okien:

- ościeżnice okien muszą być dokładnie ustawione w pionie i poziomie,
- ościeżnice okien muszą być kotwione do muru, kotwy w odległości około 20 cm od dolnych i górnych zawiasów, i ponadto rozstaw kotew maksimum co 80 cm po obwodzie okien, w miejscach stałych słupków kotwy muszą być przesunięte około 10 cm od osi słupków,
- szczeliny pomiędzy murem a ościeżnicami okien muszą być uzupełnione pianką poliuretanową, należy zwrócić uwagę czy miejsca po klinach montażowych są uzupełnione i czy pianka należycie je wypełniła (przy zbyt małych szczelinach o grubości poniżej 7 mm pianka poliuretanowa nie wypełnia szczelin co powoduje, że okno ma słabsze zamocowanie i tworzy się w tym miejscu mostek termiczny przez który nadmiernie tracone jest ciepło),
- skrzydła okien powinny być wyregulowane w ten sposób, aby po otwarciu samoistnie nie otwierały i nie zamykały się, a przy zamykaniu okna okucia nie obijały się,

- przypadku wymiany parapetu zewnętrznego /Spółdzielnia nie dofinansowuje wymiany parapetów/, nowy powinien być zamontowany w ten sposób, aby odległość punktu ucięcia kropli (tzw. kapinos) od muru wynosiła 4-6 cm,
- elewacja budynku musi być doprowadzona do stanu pierwotnego,
- spełniać wszelkie wymogi określone w przepisach prawa budowlanego.

11. Niezastosowanie się do warunków określonych w ust. 8 skutkuje odmową zwrotu przez Spółdzielnię oraz roszczeniami Spółdzielni do przywrócenia do stanu zgodnego z prawem i powyższymi warunkami.
12. Wnioski o zwrot złożone przed wejściem w życie niniejszego regulaminu są rozstrzygane według dotychczasowych zasad.

§ 9

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „MARYSIN WAWERSKI" w Warszawie w dniu 27.03.2023 r. Uchwałą Nr 10 /2023

Sekretarz RN	**Przewodniczący RN**
Marianna Oszczędłowska	**Piotr Zdulski**
/----------/	**/----------/**