

REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JEDNOŚĆ” w OSTRÓDZIE

§ 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: usm)
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, poprzez uiszczanie opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy i innych opłat eksploatacyjnych.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należytym stanie estetycznym zasobu.
4. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz polityką rachunkowości zatwierdzoną przez zarząd spółdzielni.

§ 2

Ilekoć w regulaminie jest mowa o:

1. zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury i obiekty działalności społeczno – kulturalnej sfinansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego i zasobów mieszkaniowych lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. remoncie – należy przez to rozumieć prace remontowo – budowlane określone, jako remont w ustawie Prawo budowlane.
3. nieruchomości podstawowej – należy przez to rozumieć nieruchomość obejmującą budynek lub więcej budynków wraz z gruntem przynależnym, w której może być ustanowione prawo odrębnej własności lokali zgodnie z usm oraz nieruchomość obejmująca budynek lub budynki wraz z przynależnym gruntem, która jest wynajmowana przez spółdzielnię.
4. mieniu wspólnym – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach, w szczególności nieruchomości zabudowane budowlami (drogi, parkingi, zatoki postojowe itp.), urządzeniami małej architektury i urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli wraz z gruntem przynależnym.
5. mieniu ogólnym – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy, a służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej, społeczno – kulturalnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntem przynależnym.

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym z podziałem na:
 - 1) Fundusz remontowy nieruchomości podstawowych.
 - 2) Fundusz remontowy ma mienie wspólne i ogólne spółdzielni.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty całego zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność spółdzielni i zarządzanego w oparciu o usm oraz na:
 - 1) spłatę odsetek od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych.
 - 2) pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali.
 - 3) spłatę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na prace modernizacyjne wykonane przed wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007 r. Nr 125, poz. 873). Wysokość spłaty na poszczególne budynki ustalana jest procentowo od stawki podstawowej odpisu na fundusz remontowy i zatwierdzana przez Zarząd Spółdzielni. Lokale nie obciążone, w budynkach ze spłatą, wnoszą odpis funduszu remontowego w stawce podstawowej pomniejszonej o wysokość spłaty zatwierdzonej przez Zarząd.
4. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w regulaminach wewnętrznych spółdzielni i ustawie o ochronie praw lokatorów oraz napraw i remontów wewnątrz lokali użytkowanych na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego, a obciążających spółdzielnię.

§ 4

1. Fundusz remontowy nieruchomości podstawowych tworzony jest z:
 - 1) odpisów od m² powierzchni użytkowej lokali w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie rzeczowo – finansowym spółdzielni.
 - 2) dofinansowania z funduszu remontowego na mienie ogólne,
 - 3) dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku i wyrażenia zgody, przez co najmniej 50% użytkowników lokali w nieruchomości podstawowej,
 - 4) dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia,
 - 5) innych źródeł.
2. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości podstawowych w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynku, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia, a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Jednakże dla jednej nieruchomości podstawowej obowiązuje taka sama stawka odpisu na 1m² powierzchni użytkowej lokali.

3. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości podstawowej stanowią jednocześnie oddzielną, obowiązującą w tej samej wysokości opłatę eksploatacyjną – fundusz remontowy.
4. Fundusz remontowy nieruchomości podstawowej przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 3 ust. 3 regulaminu, a dotyczących budynków i ich części oraz infrastruktury zaliczonych do nieruchomości podstawowej i nieprzeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali, czyli stanowiące mienie wspólne nieruchomości.
5. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach podstawowych przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 7, dopuszcza się okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości podstawowej w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej zapewniającą szybsze wyrównanie środków w tej nieruchomości.

§ 5

1. Fundusz remontowy mienia spółdzielni tworzony jest z:
 - 1) odpisów od m² powierzchni gruntu stanowiącego mienie wspólne w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie rzeczowo – finansowym spółdzielni.
 - 2) odpisów od m² powierzchni gruntu stanowiącego mienie ogólne w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie rzeczowo – finansowym spółdzielni.
 - 3) odpisów od m² powierzchni użytkowej budynków stanowiących mienie ogólne,
 - 4) dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia,
 - 5) innych źródeł.
2. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości stanowiących mienie wspólne w zależności od ich stanu technicznego, okresu eksploatacji, rodzaju zabudowy, wyposażenia, a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Jednakże dla jednej nieruchomości stanowiącej mienie wspólne obowiązuje taka sama stawka odpisu na 1m² powierzchni użytkowej lokali.
3. Stawki odpisów na fundusz remontowy mienia spółdzielni stanowią koszt kalkulacyjny opłaty eksploatacyjnej na mienie wspólne i mienie ogólne spółdzielni.
4. Fundusz remontowy mienia spółdzielni przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 3 ust. 3 regulaminu, a dotyczących budowli i infrastruktury zaliczonych do mienia wspólnego i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali oraz mienia ogólnego spółdzielni tj. budynków, ich części, budowli i infrastruktury zaliczanych do mienia ogólnego i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali.

§ 6

1. Fundusze remontowe celowe, o których mowa w § 3 ust. 2 niniejszego regulaminu, tworzone są w celu zrealizowania określonych zadań remontowych w oparciu o uchwałę walnego zgromadzenia.

2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy celowy z:
 - 1) odpisów w ciężar kosztów, jeżeli cel objęty remontem stanowi spółdzielczy zasób mieszkaniowy,
 - 2) wpłat użytkowników lokali bez względu na cel objęty remontem,
 - 3) dotacji celowych uzyskanych ze źródeł zewnętrznych,
 - 4) dofinansowania z dochodów pochodzących z działalności gospodarczej spółdzielni.
3. Fundusze remontowe celowe mogą być tworzone na zadania realizowane w krótkim okresie (do jednego roku, jedno zadanie), jak też na zadania realizowane w długim okresie, ale będące jednym celem.
4. Fundusze te rozliczane są po całkowitym zakończeniu ich realizacji.

§ 7

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję określoną w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 usm poza ewidencją księgową w podziale na poszczególne podstawowe nieruchomości.
2. Ewidencja wpływów określona w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 usm dla nieruchomości określonych w ust. 1 obejmuje odpis na fundusz remontowy obciążający koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi użytkowników lokali w poszczególnych nieruchomościach, a dla lokali w najmie odpowiada wartości naliczonego odpisu w ciężar kosztów oraz obejmuje wpływy pochodzące z innych źródeł określonych w regulaminie.
3. Ewidencja wydatków określona w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 usm dla nieruchomości określonych w ust. 1 dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych na tych nieruchomościach.

§ 8

1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości podstawowych i mienia spółdzielni w podziale na poszczególne rodzaje funduszy remontowych ujmowane następnie w planie rzeczowo – finansowym remontów sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych określone są w ustawie Prawo budowlane, a także w Zarządzeniu prezesa spółdzielni.
2. Plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszu remontowego określonego w § 3 ust. 1 niniejszego regulaminu z uwzględnieniem środków wynikających z ewidencji prowadzonej w oparciu o art. 4 ust. 4¹ pkt 2 usm, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
 - 1) eliminację zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich
 - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - 3) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - 4) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków,
 - 5) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
4. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków o dużym koszcie ich wykonania.

§ 9

1. Zmiany w rodzaju i zakresie prowadzonej działalności remontowej, nie wymagają korekty niniejszego regulaminu, o ile wynikają z zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej rzeczowego planu remontów.
2. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, a w szczególności tych, o których mowa w § 8 ust. 3 pkt 1 i 2 niniejszego regulaminu, zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów z pominięciem drogi przetargowej. W takim przypadku zarząd spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac, ich koszcie oraz wystąpić z wnioskiem o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
3. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza ustaloną kolejnością zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
4. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - 1) realizację robót w kolejności wynikającej z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów,
 - 2) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych,
 - 3) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczone do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie,
 - 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. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje kierownik działu technicznego spółdzielni.

§ 10

Wykaz prac o charakterze niestanowiącym remontów finansowanych funduszem remontowym w rozumieniu niniejszego regulaminu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu. Koszty tych prac obciążają bieżące koszty działalności eksploatacyjnej spółdzielni.

§ 11

Niniejszy jednolity tekst Regulaminu uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 19.05.2014 r., uchwałą Nr 20/2014 i zawiera zmiany wprowadzone Anekssem Nr 1/2014 uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 19.05.2014 r. uchwałą Nr 19/2014.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Bożena Płutniak

Mirosław Marczuk

Załącznik Nr 1 do Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego.

Nie zalicza się do obciążeń funduszu remontowego spółdzielni wydatków poniesionych na:

1. okresowe przeglądy techniczne i inne wynikające z przepisów ustawy Prawo budowlane,
2. okresowe i bieżące przeglądy wynikające z warunków technicznych użytkowania, przepisów dozoru technicznego i względów bezpieczeństwa,
3. okresową i bieżącą kontrolę budynków, budowli i urządzeń infrastruktury oraz usuwanie awarii i usterek zgłaszanych przez użytkowników lokali,
4. bieżącą konserwację, regulację i naprawy w szczególności drzwi zewnętrznych oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku, stolarki okiennej w częściach wspólnych, mieniu ogólnym i wspólnym, wyjść na dach, kompletowanie i dorabianie kluczy, wymianę zawiasów, naprawę zamków oraz drabinek włazowych,
5. kontrolę kompletności i stanu technicznego oraz wymiana sprzętu p.poż., oznakowań budynków, dróg wewnątrzsiedlowych oraz elementów wyposażenia budynków,
6. bieżącą kontrolę i naprawę instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, deszczowej i gazowej polegającej na:
 - 1) zabezpieczenie miejsc awarii w tych instalacjach poprzez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualne założenie opasek,
 - 2) przeczyszczeniu i udrożnieniu przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach, przewodów wentylacyjnych i kominowych,
 - 3) zabezpieczeniu niesprawnych urządzeń gazowych poprzez odcięcie od instalacji i zamknięcie dopływu gazu,
 - 4) naprawie uszkodzonych elementów armatury przez wymianę głowic lub uszczelki w głównych pionach i poziomach,
 - 5) uzupełnienie izolacji cieplnej na przewodach c.o. i c.w. na głównych pionach i poziomach,
 - 6) sprawdzeniu i naprawie drożności oraz szczelności studzienek, wpustów deszczowych i rur spustowych
 - 7) wymianie i uzupełnieniu uszczelnienia w instalacji wodno – kanalizacyjnej w głównych pionach i poziomach.
7. bieżącą kontrolę i naprawę instalacji elektrycznych w budynkach, na budynkach i znajdujących się w terenie polegającej w szczególności na:
 - 1) wymianie żarówek w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków i terenu oraz sprawdzenia działania oświetlenia,
 - 2) naprawie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach, parkingach wielostanowiskowych i innych pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz terenu,
 - 3) naprawie i wymianie osprzętu oświetleniowego i urządzeń elektrycznych,
 - 4) usuwaniu awarii instalacji elektrycznej, w tym w pionach WLZ w budynkach wraz z wymianą zabezpieczeń i wkładek topikowych,
 - 5) kontroli działania i ewentualnej naprawie i wymianie automatów oświetlenia na klatkach schodowych,
 - 6) kontroli i naprawie instalacji odgromowej,
 - 7) inne naprawy o charakterze awaryjnym.
8. drobne naprawy ogólnobudowlane polegające w szczególności na:

- 1) naprawie małej architektury i wyposażenia placów zabaw,
 - 2) uzupełnieniu drobnych ubytków malarskich, odnowieniu powłok malarskich drobnych elementów budynków i budowli, zwłaszcza w zakresie ochrony przed korozją,
 - 3) uzupełnieniu drobnych ubytków tynków do wysokości 3,0m zewnętrznych elewacji oraz wewnętrznych w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - 4) uzupełnieniu drobnych ubytków płytek chodnikowych, krawężników i innych elementów dróg, placów, zatok parkingowych i parkingów,
 - 5) wykonywaniu drobnych prac spawalniczych w wyposażeniu budynków, budowli i urządzeń infrastruktury,
 - 6) uzupełnieniu ubytków okładzin posadzkowych i posadzek w pomieszczeniach ogólnego użytku.
9. inne drobne prace zlecone przez dział techniczny spółdzielni mające wpływ na utrzymanie w nie pogorszonym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości, a nie objęte planem rzeczowym remontów.