

Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna”

Zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2016 z dnia 23-02-2016 r.

§ 1

- 1) Podstawy prawne Regulaminu funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna”.
 - a) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 1222),
 - b) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2016 r poz. 21),
 - c) Ustawa z dnia 07 lipca 1994 Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409) z późniejszymi zmianami
 - d) Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o Rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. 2013 poz. 330) z późniejszymi zmianami
 - e) Statut SM „Polna” § 55 ust. 2 pkt. 1.
 - f) Regulaminy wewnętrzna SM „Polna”.

§ 2

- 1) Na finansowanie prac remontowych związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, w rozumieniu ustawy Prawo budowlane, przeprowadzanych w zarządzanej nieruchomości Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy.
- 2) Odpisy na ten fundusz obciążają koszty Gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 3) Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
- 4) Fundusz remontowy tworzy się z:
 - a) odpisów na fundusz remontowy według zasad określonych w § 6 regulaminu „Zasad Rozliczania Gospodarki Zasobami Lokalowymi oraz Ustalania Opłat za Używanie Lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA””.
 - b) podziału nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
 - c) środków uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót finansowanych z funduszu remontowego.
 - d) środków otrzymanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wykorzystanie środków funduszu remontowego.
 - e) środków uzyskanych z dofinansowania instytucji samorządowych, Unii Europejskiej i innych.
 - f) środków pochodzących ze sprzedaży materiałów wtórnych pochodzących z remontu finansowanego z funduszu remontowego.
 - g) kwot zatrzymanych kaucji zabezpieczających roszczenia Spółdzielni wobec wykonawców prac finansowanych z funduszu remontowego.
 - h) dotacji budżetowych i innych dotacji celowych.

- i) wpłat członków na dofinansowanie funduszu remontowego wynikających z odrębnych uchwał i decyzji Rady Nadzorczej oraz Zarządu np. wymiana okien, podzielników ciepła, legalizacja ciepłomierzy.
- j) kredytów bankowych zaciągniętych przez Spółdzielnie na realizację celów funduszu.
- k) odsetek uzyskanych z oprocentowania środków funduszu gromadzonych na rachunkach bankowych.
- l) innych źródeł na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.

§ 3

- 1) Celem funduszu jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów Spółdzielni w odpowiednim stanie technicznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności na następujące cele:
 - a) remonty zasobów Spółdzielni (zasoby mieszkaniowe, lokale użytkowe, lokale administracyjno-gospodarcze),
 - b) remonty infrastruktury technicznej i budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (drogi, place, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, domofonowe, gazowe itp.),
 - c) roboty remontowe podnoszące estetykę budynku, zgodnie uchwalonym planem finansowym,
 - d) zapłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów na wypłacone kwoty odszkodowań dla członków Spółdzielni oraz najemców lokali użytkowych,
 - e) spłatę kredytów bankowych wraz z odsetkami zaciągniętych przez Spółdzielnie na realizację celów funduszu,
 - f) inne wydatki remontowe na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.
- 2) Z funduszu remontowego wykonywane są wszelkie prace remontowe w lokalach oraz w częściach wspólnych nieruchomości, za wyjątkiem prac obciążających użytkownika lokalu określonych w regulaminie „Porządku domowego, użytkowania lokali oraz utrzymania należytego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna””.

§ 4

- 1) Środków z funduszu remontowego nie można przeznaczyć na:
 - a) naprawy i remonty do których zobowiązani są użytkownicy lokali, w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali obciążających członków, na zasadach określonych w statucie i wewnętrznych regulaminach Spółdzielni,
 - b) naprawy i remonty do których zobowiązani są użytkownicy lokali wynajmowanych, w zakresie napraw i remontów obciążających najemców określonych w umowach najmu.
 - c) roboty konserwacyjne,
 - d) przeglądy okresowe,
 - e) konserwację zieleni,
 - f) inne bieżące koszty utrzymania zasobów.
- 2) Wykaz robót najczęściej występujących w Spółdzielni będących remontem lub konserwacją w rozumieniu Prawa budowlanego i ustawy o rachunkowości stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu

§ 5

- 1) Dysponentem środków funduszu remontowego jest Zarząd. Zadanie to Zarząd realizuje na podstawie Planu Remontów uchwalanego przez Radę Nadzorczą na dany rok.
- 2) Plan Remontów tworzy Zarząd w oparciu o wnioski i zalecenia wynikające z przeglądu stanu technicznego nieruchomości jak również wnioski zgłaszane przez Administratora, mieszkańców oraz Komisje Stałe Rady Nadzorczej (Techniczno-Eksploatacyjna i Porządku Domowego).
- 3) Zarząd Spółdzielni prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego i składa Radzie Nadzorczej coroczne sprawozdanie z wykorzystania środków funduszu remontowego.
- 4) Po zakończeniu roku bilansowego ustalany jest wynik na funduszu remontowym, który stanowi bilans otwarcia na rok następny.

§ 6

- 1) W ramach funduszu remontowego rozliczane są usługi świadczone przez firmy obce na:
 - a) wykonywanie remontów,
 - b) opracowywanie dokumentacji projektowych na cele prowadzonych remontów,
 - c) opłaty przyłączeniowe, uzyskiwanie pozwoleń, kontrole związane z prowadzonymi remontami, nadzór inwestorski itp.

§ 7

- 1) Dopuszcza się, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, finansowanie z funduszu prac remontowych nie przewidzianych w Rocznym Planie Remontów wyłącznie w zakresie:
 - a) realizacji Planu Termomodernizacji,
 - b) robót budowlanych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - c) robót budowlanych zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa, zdrowia i mienia mieszkańców,
 - d) przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów kapitalnych modernizacji obiektów lub instalacji,
 - e) remontów instalacji gazowych i centralnego ogrzewania,
 - f) remontów kończących rozpoczęty cykl remontowy.

§ 8

- 1) Dopuszcza się zmianę przeznaczenia środków w celu:
 - a) możliwość przejściowego przeniesienia wolnych środków obrotowych na fundusz remontowy celem sfinansowanie wydatków na remonty lub modernizację zasobów mieszkaniowych Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji wydatkowanych sum,
 - b) sfinansowanie wydatków na remonty lub modernizację, w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali obciążających członków spółdzielni, z jednoczesnym określeniem zasad i terminów zwrotu wydatkowanych sum przez właściciela lokalu będącego członkiem spółdzielni,
 - c) zasilenie z funduszu remontowego środków obrotowych Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminów zwrotu przekazanych sum,
- 2) Zmiana przeznaczenia środków wymaga uchwały Rady Nadzorczej.

§ 9

Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 3/2016 na posiedzeniu w dniu 23-02-2016, z mocą obowiązującą od dnia jej podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Bibiana Mossakowska

Maciej Wróblewski

Załącznik nr 1 - Wykaz robót najczęściej występujących w Spółdzielni będących remontem lub konserwacją w rozumieniu Prawa budowlanego i ustawy o rachunkowości.

Lp.	Roboty remontowe	Konserwacja bieżąca
1	<p>A. Roboty związane z dociepleniem budynku jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Docieplenie ścian • Docieplenie stropodachów i stropów piwnic <p>B. Wymiana stolarki okiennej</p>	<p>A. Usuwanie drobnych uszkodzeń związanych np. z uszkodzeniem powłok tynkarskiej do 5m².</p> <p>B. Uzupełnianie ubytków izolacji cieplnej.</p>
2	<p>A. Roboty związane z wymianą pokryć dachowych</p> <p>B. Wymiana obróbek blacharskich powyżej 3m²</p> <p>C. Przebudowa wywietrzników kominowych</p>	<p>A. Usuwanie przecieków z dachów</p> <p>B. Likwidacja miejscowych nieszczelności pokryć dachowych do 10m²</p> <p>C. Montaż nasad kominowych</p> <p>D. Wymiana obróbek blacharskich do 3m²</p>
3	<p>A. Wymiana odcinków instalacji sanitarnych (wodociągowych i kanalizacyjnych) i gazowych o długości powyżej 2 mb</p> <p>B. Wymiana wodomierzy, ciepłomierzy</p>	<p>A. Likwidacja przecieków instalacji sanitarnych</p> <p>B. Legalizacja wodomierzy i ciepłomierzy</p> <p>C. Wymiana odcinków instalacji sanitarnych (wodociągowych i kanalizacyjnych) i gazowych o do 2 mb</p> <p>D. Wymiana zaworów przy wodomierzach</p>
4	<p>A. Roboty związane z okładzinami klatek schodowych jak malowanie, układanie płytek itp.</p> <p>B. Montaż oświetlenia zmierzchowego lub czasowego</p> <p>C. Wymiana domofonów itp.</p>	<p>A. Wymiana wkładek do zamków drzwi</p> <p>B. Regulacja samozamykaczy</p> <p>C. Przegląd i konserwacja instalacji elektrycznej, domofonowej i telewizyjnej</p> <p>D. Uzupełnianie ubytków tynku i usuwanie dewastacji</p>
5	<p>Roboty związane z urządzeniem terenów nieruchomości</p> <p>A. Mała architektura</p> <p>B. Chodniki</p> <p>C. Parkingi</p> <p>D. Oświetlenie zewnętrzne</p> <p>E. Zieleń</p>	<p>A. Konserwacja zieleni</p> <p>B. Uzupełnianie nasadzeń</p> <p>C. Likwidacja ubytków w nawierzchni dróg i chodników do 3m²</p> <p>D. Przeglądy i konserwacja małej architektury</p>
6	Remonty związane z elementami konstrukcyjnymi budynku	Konserwacja stalowych elementów nośnych np. balkonów
7	<p>Remonty związane z instalacjami zewnętrznymi jak:</p> <p>A. Udrażnianie lub wymiana odcinków kanalizacji sanitarnej i deszczowej</p> <p>B. Przebudowa układu zasilania budynku w media.</p>	<p>A. Czyszczenie studzienek</p> <p>B. Utrzymanie instalacji w sprawności technicznej</p>
8	<p>A. Roboty związane z wymianą odcinków instalacji elektrycznej o długości powyżej 10 mb</p> <p>B. Wymiana instalacji odgromowej</p> <p>C. Montaż urządzeń elektrycznych</p>	<p>A. Wymiana odcinków instalacji elektrycznej o długości do 10 mb</p> <p>B. Konserwacja instalacji elektrycznej i tablic rozdzielczych</p> <p>C. Roboty związane z usuwaniem usterek bieżących i stwierdzonych podczas przeglądów rocznych i pięcioletnich</p>