

REGULAMIN
TWORZENIA I WYKORZYSTYWANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZERWONY RYNEK”

Podstawa prawna:

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późn. zmianami.
2. Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. z późn. zmianami.
3. Statut Spółdzielni.

§ 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zasobów mieszkaniowych przez Spółdzielnię zarządzanych na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, których jest współwłaścicielem i gdzie na mocy ustawy obowiązują spółdzielcze prawa. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i właścicieli posiadających prawo odrębnej własności lokalu niebędących członkami Spółdzielni poprzez wnoszenie opłaty na fundusz remontowy.
3. **Fundusz remontowy** przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym i estetycznym odpowiadającym obowiązującym przepisom prawa.

§ 2

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

1. zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury, obiekty działalności społecznej i kulturalno-oświatowej sfinansowane wkładami własnymi członków Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali, właścicieli.
2. remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji.



3. nieruchomości podstawowej – należy przez to rozumieć nieruchomość obejmującą budynek mieszkalny lub kilka budynków wraz z przynależnym gruntem.
4. mieniu ogólnym – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy, służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, a także nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach, w szczególności nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem nieruchomości jedno- lub wielobudynkowej wraz z przynależnym gruntem.
5. termomodernizacji – należy przez to rozumieć roboty i działania związane z oszczędnością energii cieplnej - tj. docieplenie ścian osłonowych budynków, stropów i stropodachów, wymianę stolarki okiennej, drzwi do klatek schodowych, modernizacji: węzłów cieplnych, instalacji c.o. i c.w.u., itp.

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy nieruchomości podstawowych odnoszony w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy na poszczególne nieruchomości podstawowe - ustala Rada Nadzorcza podejmując w tym zakresie stosowną uchwałę. Odpis na fundusz remontowy i wysokość opłaty z nim związanej odpowiada **planowanym łącznie** wydatkom Spółdzielni na remont zasobu mieszkaniowego w rocznym Planie Remontów. Wysokość odpisu może być ustalana indywidualnie (w innej wysokości) dla poszczególnych nieruchomości podstawowych - w zależności od potrzeb remontowych, jakie na nich występują, bądź konieczności zwrotu środków finansowych zaangażowanych na ich remont - tj. kwoty do zbilansowania ujemnego salda rozliczenia wpływów i wydatków funduszu danej nieruchomości podstawowej.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty zasobu mieszkaniowego Spółdzielni oraz na ewentualną spłatę odsetek od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych.
4. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z podziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w Regulaminie G.Z.M. SM. „Czerwony Rynek”. Nie finansuje się również napraw i remontów lokali użytkowanych w najmie, stanowiących mienie Spółdzielni - dla których wyodrębnia się odpis na remonty ze stawki czynszu najmu.

§ 4

1. Fundusz remontowy tworzony jest z :
 - a) odpisów od 1 m² powierzchni użytkowej lokali w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym spółdzielni;

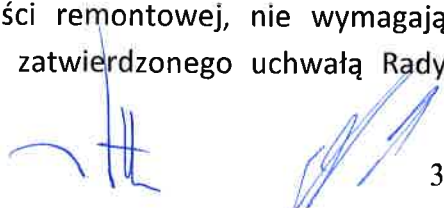
- b) dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - c) innych źródeł.
2. W danej nieruchomości podstawowej obowiązuje jednakowa dla wszystkich lokali stawka odpisu funduszu remontowego, naliczana od każdego m² powierzchni użytkowej lokali.
 3. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych - przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych na poszczególnych nieruchomościach podstawowych, co wynika z ewidencji księgowej wpływów i wydatków funduszu remontowego dla nich prowadzonej - na pokrycie kosztów remontu przeznaczają się wolne środki finansowe (nadwyżki wpływów nad wydatkami) zaewidencjonowane na subkontach funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości podstawowych, które stanowią mechanizm pomocniczy w bilansowaniu funduszu remontowego ogółem, który w całości pozostaje w dyspozycji Spółdzielni. Zwrot zaangażowanych (na wyżej wymienione nieruchomości) środków finansowych z funduszu remontowego następuje poprzez odpis funduszu remontowego i jego ewidencję (w kolejnych latach) na subkoncie danej nieruchomości, wpływając sukcesywnie na jego wynik (saldo rozliczenia).

§5

1. Rzeczowy plan remontów powstaje w szczególności: w oparciu o określone w wyniku przeglądów budynków (art. 62 prawa budowlanego) potrzeby remontowe oraz możliwości finansowe wynikające ze zgromadzonych środków funduszu remontowego. Plan remontów zatwierdzany jest na każdy kolejny rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszu remontowego, 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.
3. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

§6

1. Zmiany rodzaju i zakresu prowadzonej działalności remontowej, nie wymagają korekty niniejszego regulaminu, o ile wynikają z zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej rzeczowego planu remontów.



3

2. 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 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, a w dalszej kolejności wystąpić z wnioskiem o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.

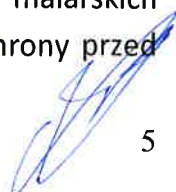

3. W innych uzasadnionych przypadkach dot. konieczności wykonania prac remontowych poza ustaloną kolejnością, Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok, bądź wystąpić z wnioskiem o podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na rozpoczęcie robót remontowych w danym roku i zabezpieczenia jego kosztów w planie remontów roku następnego.
4. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - a) realizację robót w kolejności wynikającej z zatwierzonego rzeczowego planu remontów,
 - b) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych,
 - c) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie,
 - d) 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 kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje Zastępca Dyrektora Spółdzielni d/s Eksploatacji.

§7

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

1. okresowe przeglądy techniczne wynikające z przepisów prawa budowlanego,
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 przyjmowania zgłoszeń awarii i usterek przez mieszkańców,
4. bieżącą konserwację, regulację 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.

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 w szczególności na:
 - a) zabezpieczaniu miejsc awarii w tych instalacjach poprzez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualne założenie opasek zaciskowych,
 - b) przeczyszczaniu i udrożnieniu przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach, przewodów wentylacyjnych i kominowych,
 - c) zabezpieczaniu niesprawnych urządzeń gazowych poprzez odcięcie od instalacji i zamknięcie dopływu gazu,
 - d) naprawie uszkodzonych elementów armatury przez wymianę głowic lub uszczelek w głównych pionach i poziomach,
 - e) uzupełnianiu izolacji cieplnej na przewodach co i cw na głównych pionach i poziomach oraz w lokalach,
 - f) spawaniu i naprawie drożności oraz szczelności studzienek, wpustów deszczowych i rur spustowych,
 - g) wymianie i uzupełnieniu uszczelnienia w instalacji wod.-kan. 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:
 - a) wymianie żarówek w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków i terenu oraz sprawdzanie działania oświetlenia,
 - b) naprawie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach, parkingach wielostanowiskowych i innych pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz terenu,
 - c) naprawie i wymianie osprzętu oświetleniowego i urządzeń elektrycznych,
 - d) usuwaniu awarii występujących na instalacji elektrycznej, w tym w pionach WLZ w budynkach wraz z wymianą zabezpieczeń i wkładek topikowych,
 - e) kontroli działania i ewentualnej naprawie lub wymianie automatów oświetlenia na klatkach schodowych,
 - f) kontroli działania i ewentualnej naprawie automatów i instalacji sterującej otwieranie bram wjazdowych,
 - g) kontroli i naprawie instalacji odgromowej,
 - h) inne naprawy o charakterze awaryjnym.
8. Drobne naprawy ogólnobudowlane polegające w szczególności na:
 - a) naprawie elementów małej architektury i wyposażenia placów zabaw,
 - b) uzupełnianiu drobnych ubytków malarskich, odnawianiu powłok malarskich drobnych elementów budynków i budowli, zwłaszcza z zakresie ochrony przed korozją,



- c) uzupełnianiu drobnych ubytków tynków do wysokości 3,0 m zewnętrznych elewacji oraz wewnętrznych w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - d) uzupełnianiu drobnych ubytków płyt chodnikowych, krawężników i innych elementów dróg, placów, zatok parkingowych i parkingów,
 - e) wykonywaniu drobnych prac spawalniczych w wyposażeniu budynków, budowli i urządzeń infrastruktury,
 - f) uzupełnianiu ubytków okładzin posadzkowych i posadzek w pomieszczeniach ogólnego użytku.
9. Inne drobne prace zlecone przez dział techniczny spółdzielni mające wpływ na utrzymanie w niepogorszonym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości, a nie objęte planem rzeczowym funduszu remontowego.
Koszty tych prac obciążają bieżące koszty działalności eksploatacyjnej Spółdzielni.

Przepisy końcowe

1. Interpretacji znaczeń zapisów niniejszego Regulaminu dokonuje Zarząd Spółdzielni odpowiednio do aktualnie obowiązujących przepisów.
2. Traci moc Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek” z dnia 21.06.2018r. - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 28/21.06.2018r.
3. Niniejszy Regulamin został uchwalony **Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 24/20.06.2023r.** z mocą obowiązującą od dnia **20.06.2023 r.**

Sekretarz Rady Nadzorczej


Krystyna Nitecka

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Aleksander Mrowiński