

*Załącznik do Uchwały
Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej "Chemicz"*
nr 2/V/2008 z dnia 24.01.2008 r.

R E G U L A M I N
F U N D U S Z U R E M O N T O W E G O
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "CHEMIK"
W P O L I C A C H

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Spółdzielnia, na podstawie art. 6 ust. 3 i art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. nr 119 poz.1116, oraz § 54 ust. 1 i § 55 ust. 2 Statutu, tworzy fundusz remontowy przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia nie tworzy funduszu remontowego w stosunku do obiektów nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych. Koszty remontów tych obiektów obciążają bezpośrednio koszty działalności, której obiekty te służą .

3 . Odpisy na fundusz remontowy oraz koszty remontów ewidencjonowane są odrębnie na każdy budynek, natomiast rozliczenia funduszu dokonuje się na poszczególne nieruchomości .

4. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć zasób stanowiący mienie Spółdzielni lub zarządzany przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, obejmujący :
 - a) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami (dźwigi osobowe, aparaty do wymiany ciepła, klatki schodowe, piwnice , garaże itp.),
 - b) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych,tj.: budynki-pomieszczenia administracji, hydroformie wolnostojące itp.
 - c) urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się ww. budynki jak: rurociągi i przewody sieci wodno-kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej , sieci elektroenergetyczne i telefoniczne, budowle inżynieryjne, budowle komunikacyjne, jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki, inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych, jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia ;
- 2) remoncie- należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji; remontem może być:
 - a) naprawa główna (remont kapitalny) – należy przez to rozumieć remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku,
 - b) naprawa bieżąca- należy przez to rozumieć okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym.

II. TWORZENIE FUNDUSZU

§ 3.1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z podziałem na:

- 1) fundusz remontowy poszczególnych oznaczonych nieruchomości,
- 2) fundusz remontowy mienia Spółdzielni, które nie wchodzi w skład oznaczonych nieruchomości , a zaliczane jest do gospodarki zasobami mieszkaniowymi związane z administrowaniem oraz obsługą techniczną zasobów mieszkaniowych.

- 2.** Fundusz, o którym mowa w ust. 1 tworzy się z:
- 1) odpisów od lokali, naliczanych w ramach opłat eksploatacyjnych proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej,
 - 2) odpisu kwot uzyskiwanych od wykonawców remontów zasobów mieszkaniowych z tytułu kar umownych, odszkodowań oraz odsetek za zwłokę w zapłacie tych kar i odszkodowań,
 - 3) odpisu od dotacji otrzymanych na remonty zasobów mieszkaniowych, w tym na remonty infrastruktury osiedlowej,
 - 4) odpisu z tytułu odszkodowań ubezpieczeniowych uzyskanych za szkody w zasobach mieszkaniowych, których likwidacja wymagała wykonania robót remontowych ponad poniesione koszty z tego tytułu,
 - 5) odpisu ze sprzedaży pozostałych usług dotyczących zasobów mieszkaniowych,
 - 6) innych źródeł,
 - 7) dofinansowania dochodami z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 8) dofinansowania dochodami z nieruchomości wspólnych,

§ 4. Środkami, o których mowa w § 3 dysponuje Zarząd Spółdzielni, zgodnie z planem rzeczowo-finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

III. PRZEZNACZENIE FUNDUSZU

§ 5. Fundusz remontowy przeznaczony jest na:

- 1) finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych, w tym infrastruktury osiedlowej, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyтым stanie estetycznym,
- 2) pokrycie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych związanych z usuwaniem szkód losowych wynikających z rozliczeń ubezpieczeniowych,
- 3) obsługę kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych, w tym na prowizje i odsetki od kredytów,
- 4) finansowanie kosztów legalizacji i wymiany wodomierzy.

IV. FINANSOWANIE I ROZLICZANIE REMONTÓW

§ 6.1. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.

3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewniać dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenie budynków, wymiana instalacji).

§ 7. Z funduszu remontowego nie finansuje się:

- 1) napraw i remontów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają użytkowników mieszkań i lokali,
- 2) finansowanie remontów, o których mowa w ust. 1 jest możliwe jedynie w uzasadnionych przypadkach,
- 3) napraw i remontów budynków i lokali nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,

- np. lokali użytkowych – koszty remontów tych zasobów obciążają bezpośrednio koszty tej działalności,
- 4) nakładów o charakterze konserwacyjno-przeładowym – nakłady te obciążają bezpośrednio działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych,
 - 5) zakupu środków trwałych – nakłady obciążają bezpośrednio działalność inwestycyjną.

§ 8.1. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego angażowania środków funduszu remontowego na pokrycie przejściowego niedoboru w gospodarce mieszkaniowej oraz na spłaty kredytów i zobowiązań.

2. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego uzupełnienia środków tego funduszu wolnymi środkami funduszu zasobowego z rachunku obrotowego.

3. Decyzje w sprawach, o których mowa w ust. 1 i 2, wykraczających poza rok obrotowy, podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 9. 1. Stawki odpisów przeznaczonych na fundusz remontowy naliczane w ramach opłat eksploatacyjnych za używanie lokali winny uwzględniać:

- 1) stan funduszu nieruchomości na początek roku,
 - 2) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów w danej nieruchomości, w okresie dla którego ustalane będą stawki,
 - 3) wielkość wydatków na remonty zasobów w danej nieruchomości, przewidzianych do realizacji w perspektywie długoterminowej,
 - 4) stan pozyskanych środków na remonty z innych źródeł niż opłaty od lokali.
- 2.** Stawka odpisu na fundusz remontowy w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w danej nieruchomości, może być zróżnicowana o przysługujące członkom Spółdzielni dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
- 3.** O wysokości dofinansowania funduszu remontowego dochodami z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni (nadwyżki bilansowej), decyduje Walne Zgromadzenie poprzez podjęcie stosownej uchwały.
- 4.** Kwota dochodów wynikająca z podziału nadwyżki bilansowej, może być przeznaczona na dofinansowanie remontów poszczególnych nieruchomości w sposób:
- 1) jednolity dla zasobów objętych wspólnym rozliczaniem tych dochodów – proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali,
 - 2) zróżnicowany – w zależności od stanu technicznego, okresu eksploatacji, rodzaju zabudowy i wyposażenia budynku lub budynków w danej nieruchomości.
- Podziału dochodów na poszczególne nieruchomości dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
- 5.** Roczne stawki odpisów na fundusz remontowy dla członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami, są określone w planie rzeczowo-finansowym na dany rok i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

§ 10. Niewykorzystany fundusz remontowy lub wykorzystanie jego powyżej posiadanego stanu przechodzą do rozliczenia na następny rok i ujmowane są w planie funduszu następnego roku.

V. ZAKRES RZECZOWY REMONTÓW

§ 11. 1. Zakres prac remontowych dla poszczególnych nieruchomości ujmowanych

następnie w planie rzeczowym remontów, sporządza się na podstawie kontroli okresowych i bieżących przeglądów stanu technicznego budynków i budowli, a także na wnioski lokatorów.

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 funduszy remontowych.

VI. REALIZACJA PLANU REMONTÓW

§ 12.1. W trakcie realizacji planu remontów, wykonawstwo robót Zarząd Spółdzielni zleca wykonawcom zewnętrznym. Wyboru wykonawców dokonuje się zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem udzielania zamówień na roboty budowlane, oraz wykonywanie usług na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik”.

2. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli prawidłowości ich wykonania oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje Dział Techniczny Spółdzielni.

3. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac bez uprzedniej uchwały Rady Nadzorczej oraz z pominięciem drogi przetargowej.

W takim przypadku Zarząd 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.

4. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza ustaloną kolejnością Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę przyjętego planu remontów na dany rok kalendarzowy.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają odpowiednie postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw, regulujących materię objętą tym Regulaminem.

§ 14. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.01.2008 r. uchwałą nr 2 /V/ 2008, z mocą obowiązującą od 01.01.2008 r.