

Regulamin niniejszy został zatwierdzony
Uchwałą Rady Nadzorczej nr 46/2016
z dnia 09.06.2016r.
i obowiązuje od dnia 09.06.2016

**REGULAMIN ZASAD TWORZENIA
I GOSPODAROWANIA
FUNDUSZEM REMONTOWYM
w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. J. Grzeźnarowskiego**

REGULAMIN ZASAD TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM REMONTOWYM W RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o:

1. Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz. U. z dnia 17 października 2013r. poz. 1222, z późn. zm.);
2. Ustawę Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.);
3. Ustawę Prawo spółdzielcze z dnia z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz.U. z dnia 4 grudnia 2013r. poz.1443, z późn. zm.);
4. Statut Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów na remonty zasobów mieszkaniowych w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy Spółdzielni dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, poprzez uiszczanie opłaty eksploatacyjnej - fundusz remontowy lub innej opłaty eksploatacyjnej ustalonej zgodnie z uchwałą odpowiednich organów statutowych Spółdzielni.
3. Fundusz remontowy Spółdzielni przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz należyтым stanie estetycznym zasobu.
4. Gospodarowanie funduszem remontowym prowadzi się w skali całych zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni, a ewidencję naliczeń należnych wpływów i wydatków na remonty, z podziałem na poszczególne nieruchomości.
5. Ewidencja księgową funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkową zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

§2

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

1. zasobie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, lokale i części wspólne nieruchomości mieszkaniowych, budowle i urządzenia infrastruktury określone w piśmie Ministra Finansów z grudnia 2006 roku jako zasób mieszkaniowy,
2. remoncie - należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,
3. użytkownikach lokali - należy przez to rozumieć:
 - a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,

- b) osoby nie będące członkami Spółdzielni, które posiadają własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności
- c) najemców lokali,
- d) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego,

§3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym tj. w ciężar kosztów poszczególnych nieruchomości ewidencyjnych.
2. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty zasobu mieszkaniowego zarządzanego w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na spłatę odsetek i prowizji od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych np. w związku z katastrofą budowlaną.
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 § 62 Statutu Spółdzielni oraz w regulaminach wewnętrznych spółdzielni i ustawie o ochronie praw lokatora oraz napraw i remontów wewnątrz lokali użytkowych na podstawie umowy najmu lokalu lub użytkowanych bez tytułu prawnego. Koszty tych remontów obciążają koszty działalności eksploatacyjnej spółdzielni.
5. Funduszu remontowego spółdzielni nie obciąża się kosztami prac remontowych pokrytymi z:
 - odszkodowań wypłacanych przez firmy ubezpieczeniowe,
 - kar i innych obciążeń wykonawców robót remontowych wynikających z zawartych umów,
 - premii modernizacyjnych i remontowych,
 - innych źródeł finansowych i dotacji.

§4

1. Fundusz remontowy Spółdzielni obciążający koszty nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy tworzy się z:
 - a) odpisów od m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym spółdzielni,
 - b) odpisów od liczby osób zamieszkujących w budynkach mieszkalnych wyposażonych w urządzenia dźwigowe w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym spółdzielni,
 - c) dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku i wyrażenia zgody przez co najmniej 70% użytkowników lokali w nieruchomości mieszkaniowej,
 - d) dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia,
 - e) innych źródeł.
2. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu

eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Jednakże w obrębie jednej nieruchomości obowiązuje taka sama stawka odpisu.

3. Na podstawie uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu funduszu remontowego Zarząd Spółdzielni zatwierdza stawki odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni w koszty nieruchomości, które jednocześnie stanowią oddzielną, obowiązującą w tej samej wysokości opłatę eksploatacyjną - fundusz remontowy nieruchomości. Wyjątek stanowi przypadek podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały W zakresie podziału nadwyżki bilansowej netto i przeznaczenie jej na pokrycie kosztu utrzymania i eksploatacji nieruchomości w pozycji
- odpis na fundusz remontowy zgodnie z art. 5 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach mieszkaniowych przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 7 niniejszego regulaminu dopuszcza się okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla danej nieruchomości.

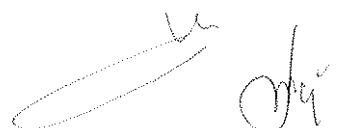
§5

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:

1. finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych,
2. remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi służących wyłącznie danej nieruchomości lub kilku nieruchomościom (np. ciągi pieszo-jezdnie, parkingi, place zabaw, hydrofornie itp.),
3. finansowanie wymiany i zakupu nowych środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych (z wyłączeniem budynków) służących działalności eksploatacyjnej i remontowo-konserwacyjnej zasobów (np. dźwigów),
4. finansowanie zakupu i montażu podzielników elektronicznych oraz innych urządzeń technicznych wraz z systemem służącym do rozliczania mediów w nieruchomości,
5. zwrot części kosztów za dokonanie przez użytkowników lokali wymiany stolarki okiennej,

§ 6

1. Dla każdej nieruchomości sporządza się odrębny plan prac remontowych na dany rok.
2. Plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy zatwierdzany jest uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Zakres prac remontowych dla nieruchomości mieszkaniowych w podziale na poszczególne rodzaje funduszy remontowych ujmowanych następnie w planie rzeczowym remontów sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych określone są przepisami Prawa Budowlanego.
4. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w funduszu remontowym określonym w § 3 ust. 1 niniejszego regulaminu, 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

5. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów powinny zapewniać każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 3 lat.

6. Rada Nadzorcza może dokonać korekty zatwierdzonego wcześniej planu w przypadku konieczności usunięcia skutków katastrofy lub wystąpienia awarii.

7. Nadwyżka lub niedobór na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości nie podlega indywidualnemu rozliczeniu w formie wypłaty lub dopłaty przez użytkownika lokalu.

§ 7

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 :

- odpisu w ciężar kosztów,
- wpłat użytkowników lokali bez względu na cel objęty remontem,
- dotacji celowych uzyskanych ze źródeł zewnętrznych np.: fundusze Unii Europejskiej i inne,
- 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.

§ 8

1. Spółdzielnia prowadzi księgową ewidencję funduszu remontowego oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

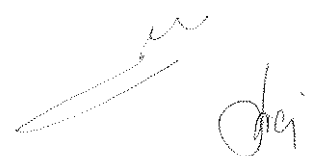
2. Pod pojęciem wpływów, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla nieruchomości określonych w ust. 1 rozumie się wartość naliczonego w ciężar kosztów danej nieruchomości odpisu na fundusz remontowy spółdzielni oraz obejmuje wpływy pochodzące z wpłat, o których mowa w § 4 ust 1 d.

3. Ewidencja wydatków określona w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla nieruchomości określonych ust. 1 dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych na tych nieruchomościach.

§ 9

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

2. Wykonanie prac remontowych z funduszu remontowego odbywa się przez konserwatorów lub wykonawców wyłonionych zgodnie z zasadami Regulaminu ogłaszania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót remontowych realizowanych w Spółdzielni.



3. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, a w szczególności tych, o których mowa w § 6 ust. 4 a i b 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 oraz ich koszcie.

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

5. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:

- realizację robót w kolejności wynikającej z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów,
- bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych,
- stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie.

6. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawują kierownicy poszczególnych Administracji Osiedlowych.

§ 10

Wykaz prac o charakterze nie stanowiącym remontów nie obciążają funduszu remontowego spółdzielni w rozumieniu niniejszego regulaminu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu. Koszty tych prac obciążają bieżące koszty działalności eksploatacyjnej Spółdzielni, a koszty remontów, o których mowa w § 3, ust 5 regulaminu obciążają pozostałe koszty operacyjne spółdzielni zgodnie z zatwierdzoną polityką rachunkowości w spółdzielni.

§ 11

Tekst jednolity Regulaminu został zatwierdzony Uchwałą Nr Rady Nadzorczej z dnia z mocą obowiązującą od dnia jego uchwalenia.

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej RSM
Alicja Parszewska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej RSM

Marek Butkowski

Załącznik nr 1

do regulaminu zasad tworzenia i gospodarowania funduszu remontowego

Nie obciąża się funduszu remontowego Spółdzielni wydatkami i kosztami prac poniesionymi 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. kontrole kompletności wyposażenia budynków i stanu technicznego oraz wymiana sprzętu p.poz., oznakowań budynków i dróg wewnątrzsiedlowych,
6. bieżącą kontrolę i naprawę instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, deszczowej i gazowej, wymianie poziomów polegającej w szczególności na:
 - zabezpieczaniu miejsc awarii w tych instalacjach poprzez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualne założenie opasek zaciskowych,
 - przeczyszczaniu i udrożnieniu przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach, przewodów wentylacyjnych i kominowych,
 - zabezpieczaniu niesprawnych urządzeń gazowych poprzez odcięcie od instalacji i zamknięcie dopływu gazu,
 - naprawie uszkodzonych zaworów armatury przez wymianę głowic lub uszczelek w głównych pionach i poziomach,
 - uzupełniania izolacji cieplnej na przewodach co i cw na głównych pionach i poziomach oraz w lokalach,
 - sprawdzaniu i naprawie drożności oraz szczelności studzienek, wpustów deszczowych i rur spustowych,
 - wymianie i uzupełnieniu uszczelnienie 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:
 - wymianie żarówek w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków i terenu oraz sprawdzanie działania oświetlenia,
 - naprawie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach, parkingach wielostanowiskowych i innych pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz terenu,
 - naprawie i wymianie osprzętu oświetleniowego i urządzeń elektrycznych,
 - usuwaniu awarii występujących na instalacji elektrycznej, w tym w pionach WLZ w budynkach wraz z wymianą zabezpieczeń i wkładek topikowych,
 - kontroli działania i ewentualnej naprawie lub wymianie automatów oświetlenia na klatkach schodowych,
 - kontroli działania i ewentualnej naprawie automatów instalacji sterującej otwieraniem bram wjazdowych,
 - kontroli i naprawie instalacji odgromowej
 - inne naprawy o charakterze awaryjnym.
8. drobne naprawy ogólnobudowlane polegające w szczególności na:
 - naprawie elementów malej architektury,

- uzupełnianiu drobnych ubytków malarskich, odnawianiu powłok malarskich drobnych elementów budynków i budowli, zwłaszcza w zakresie ochrony przed korozją,
- uzupełnianiu drobnych ubytków tynków do wysokości 3,0 m zewnętrznych elewacji oraz wewnętrznych w pomieszczeniach ogólnego użytku,
- uzupełnianiu drobnych ubytków płytek chodnikowych, krawężników i innych elementów dróg, placów, zatok parkingowych i parkingów,
- wykonywaniu drobnych prac spawalniczych w wyposażeniu budynków, budowli i urządzeń infrastruktury,
- uzupełniania ubytków okładzin posadzkowych i posadzek w pomieszczeniach ogólnego użytku.

9. bieżącą kontrolę i naprawę kominów wentylacyjnych w nieruchomości,

10. inne drobne prace zlecone przez dział techniczny Administracji Osiedlowych mających wpływ na utrzymanie w nie pogorszonym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości, a nie objęte planem rzeczowym funduszu remontowego.

11. wszelkiego rodzaju prace remontowe i drobne naprawy wykonane w lokalach, obciążające użytkownika lokalu lub właściciela, w tym również właściciela jakim jest Spółdzielnia Mieszkaniowa dla lokali w najmie lub bez tytułu prawnego do lokalu.

12. prace remontowo-budowlane polegające na usuwaniu skutków awarii w budynkach i nieruchomościach gruntowych, jeżeli ich wykonanie musi nastąpić natychmiast po usunięciu awarii, gdyż zagraża to zdrowiu lub życiu mieszkańców lub bezpośrednio wpływa na stan techniczny budynku lub nieruchomości , Ponadto Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzje o wykonaniu prac remontowo-budowlanych za środki pochodzące z wpłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości jeżeli na koncie ewidencyjnym funduszu remontowego danej nieruchomości brakuje środków a użytkownicy lokali wystąpili z wnioskiem o wykonanie remontu, popartym przez co najmniej 70 % ogółu użytkowników tej nieruchomości .

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej RSM

Alicja Parszewska
Alicja Parszewska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Marek Butkowiak
Marek Butkowiak