

UCHWAŁA nr 16...../2023
RADY NADZORCZEJ
RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Z DNIA 7.03.2023 r......

dotyczy: zmiany Regulaminu zasad tworzenia i gospodarowania
funduszem remontowym
w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W oparciu o § 32 ust. 2 pkt 14 Statutu RSM Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1

W Regulaminie Zasad Tworzenia i Gospodarowania Funduszem Remontowym w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2022 z dnia 04.04.2022 r. Rada Nadzorcza uchwała zmiany w następującym zakresie:

1. § 4 ust. 1 nadać następujące brzmienie:
 - „a) odpisów od m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości ustalonej w zatwierdzanym corocznie planie finansowo – gospodarczym spółdzielni,
 - b) odpisów od m² powierzchni lokali użytkowych w wysokości ustalonej w zatwierdzonym corocznie planie finansowo – gospodarczym spółdzielni,
 - c) dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku po wyrażeniu zgody przez co najmniej 50 % użytkowników lokali w nieruchomości mieszkaniowej,
 - d) dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia,
 - e) innych źródeł.”;
2. § 4 ust. 2 nadać następujące brzmienie: „Stawki odpisów na fundusz remontowy 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 na fundusz remontowy.”
3. uchylić ust. 6 w § 4;
4. w § 5 po pkt. 6 dodać pkt. 7 w następującym brzmieniu: „7. remont urządzeń dźwigowych”;
5. § 7 ust. 1 nadać następujące brzmienie: „Zarząd może, w ramach funduszu, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszego regulaminu, tworzyć fundusze celowe, w celu zrealizowania określonych zadań remontowych w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej.”
6. § 7 ust. 2 nadać następujące brzmienie:

„Fundusze celowe tworzy się z:

 - a) odpisów w ciężar kosztów,
 - b) wpłat użytkowników lokali bez względu na cel objęty remontem,
 - c) dotacji celowych uzyskanych za źródeł zewnętrznych np.: fundusze Unii Europejskiej i inne,
 - d) dofinansowania z dochodów pochodzących z działalności gospodarczej spółdzielni.”

7. § 9 ust. 2 nadać następujące brzmienie: „Prace remontowe, zawarte w rzeczowym planie remontów, wykonywane są przez pracowników spółdzielni lub inne osoby w oparciu o umowę zlecenia lub dzieło a także wykonawców, którym udzielono zamówienia zgodnie z zapisami Regulaminu ogłaszania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót remontowych realizowanych w Spółdzielni.”
8. § 9 ust. 3 nadać następujące brzmienie: „W przypadku wystąpienia konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią lub innymi nadzwyczajnymi okolicznościami, w szczególności tymi, o których mowa w § 6 ust. 4 lit. a i b niniejszego regulaminu, Zarząd ma prawo zlecenia wykonania tych prac z pominięciem kolejności ustalonej w rzeczowym planie remontów, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w danym roku kalendarzowym. W związku z wystąpieniem okoliczności, o których mowa w zdaniu poprzednim Zarząd ma prawo do odstąpienia od stosowania zapisów dotyczących trybu przetargowego, określonych w Regulaminie ogłaszania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót remontowych realizowanych w Spółdzielni. Zarząd jest każdorazowo zobowiązany do udzielenia Radzie Nadzorczej, na jej najbliższym posiedzeniu, informacji, o konieczności wykonania prac, o których mowa w niniejszym ustępie oraz ich koszcie.”
9. § 9 ust. 5 nadać następujące brzmienie:
 „W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
- realizację robót w kolejności wynikającej z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów, z zastrzeżeniem ust. 3 powyżej,
 - bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych;
 - stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie.”

§ 2

Tekst jednolity Regulaminu uwzględniający przyjęte zmiany stanowi załącznik do niniejszej Uchwały

§ 3

Wniosek Zarządu stanowi załącznik do uchwały.

§ 4

Wykonanie uchwały zleca się Zarządowi RSM.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Głosowanie:

Za: 12

Przeciw: 0

Wstrzymało się: 0

Przewodniczący
 Rady Nadzorczej

Rafał Górski

Sekretarz
 Rady Nadzorczej

Elżbieta Maciejewska



Radom, 24.02.2023 r.

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Józefa Grzeczmarowskiego
26-600 Radom, ul. Zbrowskiego 104
NIP 796-003-59-52

Rada Nadzorcza
Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Józefa Grzeczmarowskiego

R2/1405/2023

WNIOSEK

o dokonanie zmian w Regulaminie Zasad Tworzenia i Gospodarowania Funduszem Remontowym w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2022 z dnia 04.04.2022 r.

Zarząd Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego z siedzibą w Radomiu zwraca się z uprzejmą prośbą o wprowadzenie zmian do Regulaminu Zasad Tworzenia i Gospodarowania Funduszem Remontowym w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2022 z dnia 04.04.2022 r. (dalej: „Regulamin”) w następującym zakresie:

1. § 4 ust. 1 nadać następujące brzmienie:

- „a) odpisów od m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości ustalonej w zatwierdzanym corocznie planie finansowo – gospodarczym spółdzielni,
- b) odpisów od m² powierzchni lokali użytkowych w wysokości ustalonej w zatwierdzonym corocznie planie finansowo – gospodarczym spółdzielni,
- c) dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku po wyrażeniu zgody przez co najmniej 50 % użytkowników lokali w nieruchomości mieszkaniowej,
- d) dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia,
- e) innych źródeł.”;

2. § 4 ust. 2 nadać następujące brzmienie: „Stawki odpisów na fundusz remontowy 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 na fundusz remontowy.”

3. uchylić ust. 6 w § 4;

4. w § 5 po pkt. 6 dodać pkt. 7 w następującym brzmieniu: „7. remont urządzeń dźwigowych”;
5. § 7 ust. 1 nadać następujące brzmienie: „Zarząd może, w ramach funduszu, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszego regulaminu, tworzyć fundusze celowe, w celu zrealizowania określonych zadań remontowych w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej.”
6. § 7 ust. 2 nadać następujące brzmienie:
„Fundusze celowe tworzy się z:
 - a) odpisów w ciężar kosztów,
 - b) wpłat użytkowników lokali bez względu na cel objęty remontem,
 - c) dotacji celowych uzyskanych za źródeł zewnętrznych np.: fundusze Unii Europejskiej i inne,
 - d) dofinansowania z dochodów pochodzących z działalności gospodarczej spółdzielni.”
7. § 9 ust. 2 nadać następujące brzmienie: „Prace remontowe, zawarte w rzeczowym planie remontów, wykonywane są przez pracowników spółdzielni lub inne osoby w oparciu o umowę zlecenia lub dzieło a także wykonawców, którym udzielono zamówienia zgodnie z zapisami Regulaminu ogłaszania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót remontowych realizowanych w Spółdzielni.”
8. § 9 ust. 3 nadać następujące brzmienie: „W przypadku wystąpienia konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią lub innymi nadzwyczajnymi okolicznościami, w szczególności tymi, o których mowa w § 6 ust. 4 lit. a i b niniejszego regulaminu, Zarząd ma prawo zlecenia wykonania tych prac z pominięciem kolejności ustalonej w rzeczowym planie remontów, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w danym roku kalendarzowym. W związku z wystąpieniem okoliczności, o których mowa w zdaniu poprzednim Zarząd ma prawo do odstąpienia od stosowania zapisów dotyczących trybu przetargowego, określonych w Regulaminie ogłaszania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót remontowych realizowanych w Spółdzielni. Zarząd jest każdorazowo zobowiązany do udzielenia Radzie Nadzorczej, na jej najbliższym posiedzeniu, informacji, o konieczności wykonania prac, o których mowa w niniejszym ustępie oraz ich koszcie.”
9. § 9 ust. 5 nadać następujące brzmienie:
„W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - a) realizację robót w kolejności wynikającej z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów, z zastrzeżeniem ust. 3 powyżej,
 - 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.”

Jednocześnie Zarząd RSM uprzejmie prosi o przyjęcie tekstu jednolitego Regulaminu uwzględniającego powyższe zmiany.

Uzasadnienie

Zarząd Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wnioskuję o dokonanie zmian w Regulaminie Zasad Tworzenia i Gospodarowania Funduszem Remontowym Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2022 z dnia 04.04.2022 r. mając na uwadze ogromne zadłużenie na funduszu remontowym dźwigowym. Na dzień 31.12.2022r. stan w/w funduszu wynosi na Osiedlu XV-Lecie minus 582 608,06 zł. oraz na Osiedlu Gołębiów I minus – 304 926,96 zł., w związku z tym nie ma możliwości w ciągu najbliższych miesięcy dokonać modernizacji czy wymiany na nowe dźwigi. Dzięki środkom z funduszu remontowego będziemy mogli kontynuować naprawy dźwigów tj. dokonać wymiany kabin, które zostały w poprzednich miesiącach zmodernizowane w zakresie napędów i sterowań. Kolejno poprzez wymianę napędów ograniczamy zużycie energii elektrycznej(przykładowo silnik nowego napędu to zużycie ok. 2 kW, a starego ok. 8 kW).

W załączeniu Zarząd RSM jako załącznik nr 1 przedkłada zestawienie potrzeb remontowych i wymian dźwigów osobowych. Załącznik nr 2 to pismo z dnia 10.10.2022r. z Inwestprojekt- Dźwig dotyczące dźwigów osobowych w zasobach Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Załącznik nr 3a oraz 3b stanowi zestawienie stanu funduszu remontowego dźwigów na dzień 31.12.2022r.-kalkulacja odpisu, celem przedstawienia Radzie Nadzorczej sposobu kalkulacji stawki. W tabeli przedstawiony jest aktualnie obowiązujący sposób kalkulacji stawki funduszu tj. na m²powierzchni lokalu. Tabela obok zawiera opcjonalny sposób kalkulacji tj. od lokalu mieszkalnego.

Pełnomocnik Zarządu
Główny Księgowy

Agnieszka Gruszczyńska

PREZES ZARZĄDU

Karolina Czerwionka-Domagata

Potrzeby remontowe i wymian dźwigów osobowych (wind) w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2023

LP	RSM / Osiedle	Zakres prac	Szacunkowy koszt	Stan funduszu remont. dźwigów na 31.08.2022	Szacowane naliczenia w 2022r. (na podstawie odpisu za 08/2022r.)-cały budynek
1	2	3	4	4	5
A.	RSM w tym:		1 550 000 zł	- 763 285 zł	36 428 zł
B.	Osiedle XV - lecia		1 030 000 zł	- 394 165 zł	17 439 zł
1	Czysta 7 kl.I	kl.I wymiana dźwigu,	200 000 zł	- 111 086 zł	4 003 zł
2	Chrobrego 13 kl. II	wymiana: sterowania	40 000 zł	- 62 235 zł	2 448 zł
3	Struga 19/21 kl II	wymiana napędu i sterowania	70 000 zł	- 90 485 zł	3 637 zł
4	11-go Listopada 6/8 kl. I/M i II/M	wymiana napędów	60 000 zł	- 105 537 zł	4 901 zł
5	1-go Listopada 6/8 kl. I/D	wymiana dźwigu	200 000 zł		
6	11-go Listopada 2/4 kl. I/D i II/D	Wymiana: dźwigów	400 000 zł	- 24 822 zł	2 450 zł
7	11-go Listopada 2/4 kl. I/M i II/M	wymiana napędów	60 000 zł		
C.	Osiedle Gołębiów I		520 000 zł	- 369 120 zł	18 989 zł
1	Andersa 2 kl.I	wymiana napędu	30 000 zł	- 20 974 zł	1 546 zł
2	Andersa 3 kl.I	wymiana napędu	30 000 zł	- 33 843 zł	1 984 zł
3	Andersa 7 kl.I	wymiana dźwigu,	200 000 zł	- 10 333 zł	2 519 zł
4	Andersa 7 kl.II	wymiana napędu	30 000 zł		
5	Kotarbińskiego 5 k.III	wymiana napędu	30 000 zł	- 114 807 zł	3 965 zł
6	Skorupki 3 kl.III	wymiana napędu	30 000 zł	- 31 707 zł	1 549 zł
7	Zientarskiego 2 kl I, kl. III	wymiana napędu	70 000 zł	- 20 955 zł	1 696 zł
8	Zientarskiego 4 kl.I kl.III	kl.I wymiana sterowania kl.III wymiana napędu	70 000 zł	- 16 231 zł	1 433 zł
9	Kotarbińskiego 3 kl.I	wymiana napędu	30 000 zł	- 120 270 zł	4 298 zł

Inspektor nadzoru RSM
Specjalista ds. Instalacji
mgr inż. Andrzej Krakowiak
Upr.Nr.UAN-II-K-8336/RA/44/85



INWESTPROJEKT – DŹWIG Sp. z o.o.
ul. Skrzetuskiego 12
20-628 Lublin
tel./fax. 81 524 09 37
pog.dźwig. 81 528 04 10, 81 19471
e-mail: biuro@inwestprojektdzwig.pl

Ldz./ 1 /10/2022

Lublin 10.10.2022 r.

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Józefa Grzeczmarowskiego ul. Zbrowskiego 104, 26-600 Radom

dotyczy : dźwigów osobowych w zasobach Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w budynkach przy ul.:

1. Struga 19/21 kl. II nr rej. 312160698
2. Zientarskiego 2 kl. III nr rej. 312160827
3. Zientarskiego 4 kl. II nr rej. 312160811
4. Andersa 3 kl. I nr rej. 312160758
5. Andersa 7 kl. I 3121000015
6. 11-go Listopada 6/8 kl. I M nr rej. 3121000226

Informacja - Opinia

Szanowni Państwo

Pragniemy Państwu przedstawić informację na temat parametrów technicznych istniejących dźwigów oraz zalecane postępowanie prowadzące do jak najszerszego ich przystosowania do obecnie obowiązujących norm i warunków technicznych - w tym przypadku wymianie na nowe.

Dźwigi zostały zamontowane w latach 1970- 90 wg sterowania przekaźnikowego E1003-001. Są to przestarzałe sterowania 2-biegowe. Niektóre z nich były już poddawane próbie modernizacji częściowej.

Większość dźwigów posiada drewnianą łatwopalną kabinę dźwigową. Żadne z nich nie posiadają systemu powiadamiania ze służbami technicznymi w przypadku awarii. Elementy nośne i bezpieczeństwa dźwigów w szybie i maszynowni jak również ramy nośne - po tak długim okresie eksploatacji (ponad 45-50 lat) – nabyły cechy zmęczeniowe wynikające ze zmiennych stanów naprężeń i oddziaływań dynamicznych (awarie, hamowania, przeciążenia itp.). Przez bardzo trudnym do przewidzenia staje się zachowanie tych elementów przy stanach granicznych parametrów pracy. Drzwi szynowe ręcznie otwierane posiadają starą konstrukcję oraz ślady korozji i odkształceń. System zamków bezpieczeństwa jest przestarzały i stwarza większe prawdopodobieństwo awarii.

Dużą uciążliwością dla użytkowników jest sterowanie, które już od dawna nie jest produkowane i jest bardzo awaryjne ze względu na przestarzałe i wyeksploatowane podzespoły oraz bardzo dużą ilość elementów elektromechanicznych. Zamontowane sterowanie przekaźnikowe jest sterowaniem 2-biegowym wyprodukowanym w latach 70- tych i mającym logikę sterowania opartą o elementy elektromechaniczne- przekaźniki PAY, które obecnie nie są już produkowane.



INWESTPROJEKT – DŹWIG Sp. z o.o.
ul. Skrzetuskiego 12
20-628 Lublin
tel./fax. 81 524 09 37
pog.dzwig. 81 528 04 10, 81 19471
e-mail: biuro@inwestprojektdzwig.pl

Stan przekazników i ich sposób pracy wskazuje na znaczne zużycie zarówno zestyków jak i zmian w charakterystykach czasowych działania elektromagnesów. Tego typu sterowanie w bardzo szybkim czasie może wprowadzać różnego rodzaju błędy wynikające z postępującego zużycia elementów tablicy, co w znacznym stopniu zwiększa usterkowość dźwigu i może powodować zagrożenia użytkowe (doziemienia i zwarcia w obwodzie bezpieczeństwa).

Co ważne, wykorzystane podzespoły zużywają dużą ilość energii.

Elementy prowadzące w szybie wykazują odkształcenia trwale wynikające z osadzania się budynku. Daje się to odczuć w poczuciu dyskomfortu jazdy.

Ponadto pragniemy Państwa poinformować, iż od dłuższego czasu analizujemy zgłoszenia o usterkowości ww. dźwigów. Awaryjność ww. dźwigów jest bardzo duża i wskazuje jednoznacznie na wyeksploatowanie podzespołów mechanicznych i bezpieczeństwa dźwigu. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 30.X.2018r została wykonana ocena stanu technicznego urządzeń – badania specjalne. Ocena ta jest jednoznaczna i określa konieczność modernizacji lub wymiany ww. dźwigów.

Aktualnym standardem są sterowania oparte na układach mikroprocesorowych, a układy wykonawcze jazdy realizowane są poprzez układy falownikowe płynnej regulacji prędkości. W celu zwiększenia poziomu bezpieczeństwa, zwiększenia komfortu jazdy oraz znacznego zmniejszenia zużycia energii elektrycznej (zastosowanie falownika) zalecamy dokonania pełnej wymiany dźwigów.

Obecnie obowiązujący poziom bezpieczeństwa narzucają następujące normy prawne: Dyrektywa Dźwigowa 2014/33/UE, warunki techniczne PN-EN 81:20/50 oraz inne normy zharmonizowane do dyrektywy dźwigowej. Przepisy powyższe nakładają obowiązki i odpowiedzialność na Użytkownika w dążeniu do osiągnięcia obecnie obowiązującego poziomu bezpieczeństwa.

Opisanie stanu technicznego dźwigów ma na celu wskazanie zasadności wymiany ww. urządzeń zarówno ze względu na bezpieczeństwo użytkowników jak i aspekty ekonomiczno-finansowe. Celowym jest – przy założeniu okresu amortyzacji – takie działanie, które na długi okres czasu zapewnia sprawność urządzeń i bezpieczeństwo ludzi. Remonty średnie, rozłożone w czasie stanowią większe sumaryczne obciążenia finansowe niż jednorazowe kompleksowe działania. W ww. dźwigach istnieje poważne zagrożenie uszkodzenia wyeksploatowanych elementów, które nie są już produkowane, co skutkować będzie wyłączeniem dźwigów z ruchu.

Zatem zalecamy jak najszybciej, ze względów bezpieczeństwa, wymianę dźwigów na kompletnie nowe spełniające w całości wyżej przywołane warunki techniczne i warunki bezpieczeństwa Użytkowników.

PREZES ZARZĄDU
z powołaniem:

Tomasz Fac

OSIEDLE XV-LECIE

Fundusz remontowy dźwignów- kalkulacja odpisu (bez parterów i 50% pierwsze piętro) w oparciu o stan funduszu na dzień 31.12.2022r.

Osiedle XV-Lecie	Ilość mieszkań [szt.]	Powierzb. lokali [m2]	Stan funduszu remontowego na 31.12.2022r.	Obowiązuje stawka miesięczna : (zł/m2)	zł/m2		zł/lok.	
					Kalkulacja stawki na odbudowę funduszu przez 36 m-cy (zł/m2/m-c)	Kalkulacja stawki na odbudowę funduszu przez 24 m-ce (zł/m2/m-c)	Kalkulacja stawki na odbudowę funduszu przez 36 m-cy (zł/lok./m-c)	Kalkulacja stawki na odbudowę funduszu przez 24 m-ce (zł/lok./m-c)
11-go Listopada 2/4	171	6 982,50	-15 021,74	0,35	0,06	0,09	2,44	3,66
11-go Listopada 6/8	170	6 982,98	-85 934,31	0,70	0,34	0,51	14,04	21,06
Chrobrego 13	55	2 547,83	-52 441,39	0,95	0,87	0,86	26,49	39,73
Akademicka 2	40	2 608,93	-120 131,68	0,75	1,28	1,92	83,42	125,14
Akademicka 4	40	2 602,85	-29 398,20	0,65	0,31	0,47	20,42	30,62
Akademicka 6	39	2 615,96	-108 670,48	0,65	1,15	1,73	77,40	116,10
Czysta 7	85,5	3 812,22	-95 073,12	1,05	0,69	1,04	30,89	46,33
Struga 19/21	76	3 828,12	-75 937,14	0,95	0,55	0,83	27,75	41,63
Razem XV-Lecie	676,5	31 981,39	-582 608,06					

OSIEDLE GOŁĘBIÓW I

Fundusz remontowy dźwignów- kalkulacja odpisu (bez parterów i 50% pierwsze piętro) w oparciu o stan funduszu na dzień 31.12.2022r.

Osiedle Gołębiów I	Ilość mieszkań [szt.]	Powierzchnia lokali [m ²]	Stan funduszu remontowego na 31.12.2022r.	Obowiązuje stawka miesieczna : (zł/m ²)	zł/m ²			zł/lok.	
					Kalkulacja stawki na odbudowę funduszu przez 36 m-cy (zł/m ² /m-c)	Kalkulacja stawki na odbudowę funduszu przez 24 m-cy (zł/m ² /m-c)	Kalkulacja stawki na odbudowę funduszu przez 36 m-cy (zł/lok./m-c)	Kalkulacja stawki na odbudowę funduszu przez 24 m-cy (zł/lok./m-c)	
Skorupki 3	80,00	3 873,28	-25 509,39	0,40	0,18	0,27	8,86	13,29	
Andersa 1	87,50	4 405,78	-49 344,81	0,65	0,31	0,47	15,67	23,50	
Andersa 2	79,00	3 811,32	-14 789,99	0,40	0,11	0,16	5,20	7,80	
Andersa 3	87,50	4 408,11	-25 908,94	0,45	0,16	0,24	8,23	12,34	
Andersa 7	158,00	6 287,50	-158,29	0,40	0,00	0,00	0,05	0,07	
Kotarbińskiego 1	78,00	4 258,72	37 580,82	0,40					
Kotarbińskiego 3	68,50	4 092,94	-103 079,04	1,05	0,70	1,05	41,80	62,70	
Kotarbińskiego 4	78,00								
Kotarbińskiego 5	54,00	3 604,47	-98 947,30	1,10	0,76	1,14	50,90	76,35	
Zientarskiego 2	87,50	4 240,13	-14 170,33	0,40	0,09	0,14	4,50	6,75	
Zientarskiego 4	68,50	4 093,94	-10 499,69	0,35	0,07	0,11	4,26	6,39	
Razem Gołębiów I	926,5	43 076,19	-304 926,96						
Razem RSM			-887 535,02						

Radom, dn. 26.01.2023r.

Główny Księgowy

 Agnieszka Druszczyńska

kalkulacja nr 3/6

Regulamin niniejszy został zatwierdzony
Uchwałą Rady Nadzorczej nr16/2023
z dnia7.03.2023r.....

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

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 2013r., 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. W ramach utworzonego funduszu remontowego tworzy się oddzielne konto bankowe.
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 należytym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz należytym stanie estetycznym zasobu.
4. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej z nieruchomości ewidencje i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
5. Ewidencja księgową funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkową zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

§ 2

Ilekróć 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 dnia 22 grudnia 2006 roku DD 6 – 8213 – 438 /WK/06/339/391 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,
4. Do prac remontowych nie zalicza się prac konserwacyjnych i przeglądów wynikających z Ustawy prawo budowlane, które są rozliczane w ramach kosztów eksploatacji.

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym tj. odpisy ewidencjonowane są w ciężar kosztów poszczególnych nieruchomości.
2. 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
3. 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 Statucie 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.
4. 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 tworzy się z:
 - a) odpisów od m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości ustalonej w zatwierdzanym corocznie planie finansowo – gospodarczym spółdzielni,
 - b) odpisów od m² powierzchni lokali użytkowych w wysokości ustalonej w zatwierdzonym corocznie planie finansowo – gospodarczym spółdzielni,
 - c) dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku po wyrażeniu zgody przez co najmniej 50 % użytkowników lokali w nieruchomości mieszkaniowej,
 - d) dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia,
 - e) innych źródeł.



2. Stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia a wynikających z zatwierzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Jednakże w obrębie jednej nieruchomości obowiązuje taka sama stawka odpisu na fundusz remontowy.
3. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza. 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. Wpłaty na fundusz remontowy spółdzielni dokonywane przez osoby zobowiązane do tej czynności ewidencjonowane są na oddzielnym koncie pod nazwą: „Fundusz Remontowy”
5. 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 stosowną Uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 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 urządzeń pomiarowych oraz innych urządzeń technicznych wraz z systemem służącym do rozliczania mediów w nieruchomości,
5. finansowanie zadań termomodernizacyjnych zasobów mieszkaniowych,
6. finansowanie kosztów opracowania audytów, dokumentacji technicznej, projektowo - kosztorysowej, finansowej, prawnej - niezbędnej do realizacji zadań.
7. remont urządzeń dźwigowych.

Koszty remontów mienia dzielone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości.

§ 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. Rada Nadzorcza Spółdzielni w terminie do 31




grudnia danego roku uchwała rzeczowy plan remontów, który będzie realizowany w następnym roku kalendarzowym.

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, lub do 10 lat w przypadku rozliczania kredytu.
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.
8. Zarząd może obracowywać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie, gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania. Plany te zatwierdzane są Uchwałami Rady Nadzorczej.

§ 7

1. Zarząd może, w ramach funduszu, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszego regulaminu, tworzyć fundusze celowe, w celu zrealizowania określonych zadań remontowych w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej.
2. Fundusze celowe tworzy się z:
 - a) odpisów w ciężar kosztów,
 - b) wpłat użytkowników lokali bez względu na cel objęty remontem,
 - c) dotacji celowych uzyskanych ze źródeł zewnętrznych np.: fundusze Unii Europejskiej i inne,
 - d) dofinansowania z dochodów pochodzących z działalności gospodarczej spółdzielni.
3. Fundusze 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 i rozliczenie 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 dokonanych wpłat przez osoby zobowiązane w danej nieruchomości na fundusz remontowy danej nieruchomości.
3. Ewidencja wydatków określona w art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla nieruchomości określonych w ust. 1 dotyczy faktycznie wykonanych zafakturowanych 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. Prace remontowe, zawarte w rzeczowym planie remontów, wykonywane są przez pracowników spółdzielni lub inne osoby w oparciu o umowę zlecenia lub dzieło a także wykonawców, którym udzielono zamówienia zgodnie z zapisami Regulaminu ogłaszania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót remontowych realizowanych w Spółdzielni.
3. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią lub innymi nadzwyczajnymi okolicznościami, w szczególności tymi, o których mowa w § 6 ust. 4 lit. a i b niniejszego regulaminu, Zarząd ma prawo zlecenia wykonania tych prac z pominięciem kolejności ustalonej w rzeczowym planie remontów, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w danym roku kalendarzowym. W związku z wystąpieniem okoliczności, o których mowa w zdaniu poprzednim Zarząd ma prawo do odstąpienia od stosowania zapisów dotyczących trybu przetargowego, określonych w Regulaminie ogłaszania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót remontowych realizowanych w Spółdzielni. Zarząd jest każdorazowo zobowiązany do udzielenia Radzie Nadzorczej, na jej najbliższym posiedzeniu, informacji, o konieczności wykonania prac, o których mowa w niniejszym ustępie 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:
 - a) realizację robót w kolejności wynikającej z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów, z zastrzeżeniem ust. 3 powyżej,
 - 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.
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.
7. O terminie rozpoczęcia prac remontowych w budynku, Administracja Osiedla informuje użytkowników lokali, poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń

w klatkach schodowych informacji pisemnej, na co najmniej 14 dni przed rozpoczęciem prac.

§ 10

Wykaz prac o charakterze remontowym obciążających fundusz remontowy spółdzielni w rozumieniu niniejszego regulaminu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

§ 11

Tekst jednolity Regulaminu został zatwierdzony Uchwałą Nr Rady Nadzorczej z dnia
16/2023
7.03.2023

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
[Signature]
Rafał Górski

Sekretarz
Rady Nadzorczej
[Signature]
Elżbieta Maciejewska

Radca Prawny

Biuro Radcy Prawnego
SACZYŃSKI
Droga 222142 27 14 59-44111

Piotr Szczepański

RS

R


Załącznik nr 1
do Regulaminu zasad tworzenia i gospodarowania
funduszem remontowym w RSM .

- I. Wykaz robót zaliczanych do remontu i modernizacji:
1. Remont lub modernizacja przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonanie nowych przyłączy, obejmujące:
 - 1) przyłącza wodociągowe, hydrofornie
 - 2) przyłącza kanalizacji sanitarnej, wód opadowych,
 - 3) przyłącza sieci ciepłej, węzły ciepłe – remont i wykonanie nowych,
 - 4) przyłącza do linii energetycznej.
 2. Wykonanie nowego przyłącza do sieci gazowej.
 3. Remont i modernizacja fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujące:
 - 1) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie, osuszanie fundamentów,
 - 2) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, ciepłe,
 - 3) remont opasek betonowych przy budynkach.
 4. Remont lub modernizacja elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części dotyczące:
 - 1) konstrukcji stropów,
 - 2) konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
 - 3) konstrukcji i pokrycia dachu, włazów dachowych,
 - 4) docieplenia stropów i stropodachu,
 - 5) kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
 - 6) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, balkonów, loggii, izolacji przeciwwodnych i dźwiękochłonnych.
 5. Remont lub modernizacja elewacji budynku, obejmujące:
 - 1) tynki i okładziny zewnętrzne,
 - 2) kompleksowe malowanie elewacji,
 - 3) docieplenie ścian budynku,
 - 4) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku,
 - 5) okładziny posadzek balkonów i loggii w przypadkach niezbędnych do napraw izolacji przeciwwilgociowych.
 6. Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien w częściach wspólnych budynku oraz drzwi zewnętrznych na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytku.
 7. Przebudowa układu funkcjonalnego budynku, obejmująca:
 - 1) wykonanie podejść, schodów do klatek oraz montaż barier zabezpieczających,
 - 2) wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów związanych z udostępnieniem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych budynku dla osób niepełnosprawnych.

8. Remont, modernizacja, wymiana lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozprawienie po budynku oraz montaż trwale umiejscowionych elementów wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:
 - 1) instalacji sanitarnych,
 - 2) instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia,
 - 3) instalacji wentylacyjnych,
 - 4) instalacji przyzywowych: domofonowej - montaż unifonu i alarmowej monitoringu,
 - 5) przewodów wentylacyjnych, spalinowych,
 - 6) instalacji przeciwpożarowej – łącznie z zaworami odcinającymi.
9. Remont i wykonanie nowych instalacji gazowych, wymiana zaworów gazowych, likwidacja nieszczelności instalacji gazowej.
10. Remont i malowanie części wspólnej budynku (ciągów komunikacyjnych, piwnic, strychów, magazynów, pralni, suszarni, pomieszczeń wozkowni).
11. Naprawa, modernizacja lub wymiana zewnętrznych elementów otoczenia budynków:
 - 1) nawierzchni chodników, dróg dojazdowych i parkingów w granicach działek będących własnością Spółdzielni
 - 2) urządzeń małej architektury oraz placów zabaw dla dzieci.
12. Remont, modernizacja i wymiana dźwigów osobowych.
13. Montaż, wymiana wodomierzy.
14. Spłata kredytów bankowych i odsetek od kredytów zaciągniętych na remonty i docieplenia.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Rafał Górski

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Elżbieta Maciejewska