

REGULAMIN
tworzenia i wykorzystywania Funduszu Remontowego
w Spółdzielni Mieszkaniowej „EPOKA”
z dnia 15.12.2011 r.

§ 1

1. Na podstawie §66 ust.2 Statutu Spółdzielni w związku z art.6 ust.3, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych(usm) z 5 grudnia 2000r (Dz.U.z 2001r.Nr 4 poz.27 z póź.zm.) Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie usm.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa
4. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez zarząd Spółdzielni.

§ 2

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

1. zasobie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury sfinansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. remencie – należy przez to rozumieć prace remontowo-budowlane określone, jako remont w ustawie prawo budowlane.
3. nieruchomości podstawowej-należy przez to rozumieć nieruchomość obejmującą budynek wraz z gruntem przynależnym, w której może być ustanowione prawo odrębnej własności lokali zgodnie z usm
4. mieniu wspólnym - należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach, w szczególności nieruchomości zabudowane budowlami (drogi, place, itp.), urządzeniami małej architektury i urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków wraz z gruntem przynależnym.
5. mieniu ogólnym – należy przez to rozumieć nieruchomość stanowiącą spółdzielczy zasób mieszkaniowy, a służącą prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym z podziałem na:
 - a) Fundusz remontowy nieruchomości podstawowej
 - b) Fundusz remontowy na mienie wspólne i ogólne Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały Walnego Zgromadzenia.

3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty całego zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność Spółdzielni i zarządzanego w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych wynikające z zatwierdzonego planu rzeczowego spółdzielni oraz na:

- a) spłatę kredytów wraz z odsetkami zaciągniętych na realizację prac remontowych,
- b) pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali,
- c) finansowanie uzasadnionych kosztów usuwania wad i usterek budowlanych,
- d) pokrywanie kosztów usuwania nagłych awarii i nieprzewidzianych remontów, które muszą zostać wykonane w trybie natychmiastowym.

4. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw remontów wewnątrz lokali określonych w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni i ustawy o ochronie praw lokatora oraz napraw i remontów wewnątrz lokali użytkowych, a obciążających Spółdzielnię.

§ 4

1. Fundusz remontowy nieruchomości podstawowej w wysokości określonej w corocznym planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni tworzy się z:

- a) obowiązkowych odpisów naliczonych dla członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, prawa odrębnej własności lokali oraz osób korzystających z lokali na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa nie będących członkami Spółdzielni, w wysokości pokrywającej potrzeby remontowe nieruchomości, w której te prawa zostały ustanowione oraz nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania.
- b) obowiązkowych odpisów dla wyodrębnionych lokali użytkowych odpowiednio do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.
- c) dofinansowania z funduszu remontowego na mienie ogólne
- d) kwot refundowanych przez firmę ubezpieczeniową za szkody, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
- e) kwot uzyskanych od wykonawców robót remontowych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki lub za zwłokę w ich usuwaniu,
- f) wpłat z tytułu reklam, najmu pomieszczeń gospodarczych lub stanowisk postojowych na terenie, ewentualnie dzierżawy powierzchni dachu pod anteny
- g) kwoty wykazanej w bilansie jako nadwyżka przychodów nad kosztami za dany rok
- h) innych źródeł

2. Fundusz remontowy nieruchomości podstawowej przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 3 ust. 3 regulaminu, a dotyczących budynków i ich części oraz infrastruktury zaliczonych do nieruchomości podstawowej i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali, czyli stanowiące części wspólne nieruchomości.

3. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych na nieruchomości podstawowej przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z ustawą o rachunkowości dopuszcza się podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości podstawowej w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej

§ 5

1. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni tworzony jest z:

- a) odpisów od m² powierzchni gruntu stanowiącego mienie wspólne w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni,
- b) odpisów od m² powierzchni gruntu stanowiącego mienie ogólne w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni,
- c) odpisów od m² powierzchni użytkowej budynków stanowiących mienie ogólne,
- d) dofinansowanie dochodami z działalności gospodarczej Spółdzielni,
- e) innych źródeł.

2. Stawki odpisów na fundusz remontowy mienia spółdzielni stanowią koszt kalkulacyjny opłaty eksploatacyjnej na mienie wspólne i mienie ogólne Spółdzielni.

3. Fundusz remontowy mienia spółdzielni przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 3 ust. 3 regulaminu, a dotyczących budowli i infrastruktury zaliczonych do mienia wspólnego i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali oraz mienia ogólnego Spółdzielni tj. budynków, ich części, budowli i infrastruktury zaliczonych do mienia ogólnego i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali.

§ 6

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:

- a) odpisów w ciężar kosztów, jeżeli cel objęty remontem stanowi spółdzielczy zasób mieszkaniowy,
- b) wpłat użytkowników lokali bez względu na cel objęty remontem,
- c) dotacji celowych uzyskanych ze źródeł zewnętrznych np.: fundusze Unii Europejskiej itp.
- d) 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.

§ 7

1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości podstawowej i mienie Spółdzielni ujmowanych w planie rzeczowym remontów sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych określone są w Prawie Budowlanym.

2. Rzeczowo-finansowy plan remontów przyjęty przez Radę Nadzorczą stanowi element planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni zatwierdzanego przez Walne Zgromadzenie na każdy rok kalendarzowy.

3. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszu remontowego określonego 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.
4. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

§ 8

1. Zmiany w rodzaju i zakresie prowadzonej działalności remontowej, nie wymagają korekty niniejszego regulaminu, o ile wynikają z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów.
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 konkursowej. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni 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.
3. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - a) realizację robót w kolejności wynikającej z zatwierdzonego 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
4. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje Zarząd Spółdzielni lub upoważniony inspektor nadzoru.

§ 9

1. Koszty remontów nieruchomości przy ul. Limanowskiego 11 rozliczane są na wszystkich użytkownikach lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali bez względu na posiadane prawa, z wyjątkiem niżej wymienionego przypadku jeżeli lokal użytkowy stanowi wyodrębniona własność i usytuowany jest poza budynkiem mieszkalnym (np. w pawilonie użytkowym) to na wniosek właściciela może być zwolniony z wpłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i obciążony odpisem na remonty nieruchomości, odpowiednio do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.

W takim przypadku Spółdzielnia zobowiązana będzie realizować w lokalu (lub w całym budynku użytkowym z wyodrębnioną własnością lokali) wyłącznie naprawy bieżące i konserwacyjne, natomiast wszelkie remonty główne wykonywane będą siłami własnymi lub przez Spółdzielnię na zlecenie i koszt właściciela lokalu

2. Koszty Spółdzielni dotyczące utrzymania stanu technicznego biura Spółdzielni są zaliczane w ogólne koszty eksploatacji.

§ 10

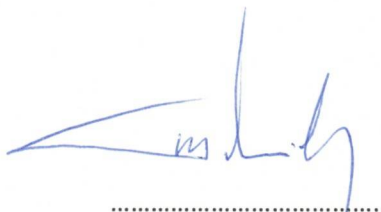
Wykaz prac o charakterze nie stanowiących remontów finansowanych funduszem remontowym w rozumieniu niniejszego regulaminu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu. Koszty tych prac obciążają bieżące koszty działalności eksploatacyjnej Spółdzielni.

§ 11

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z mocą obowiązywania od 01.01.2012r.



Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej

Załącznik nr 1

Do regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego SM EPOKA

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, wyjściach na dach, kompletowanie kluczy, wymianę zawiasów, naprawę zamków i zamknięć drzwiowych oraz drabinek włazowych
5. kontrolę kompletności i stanu technicznego oraz wymiana sprzętu p.poż., oznakowań budynków oraz elementów wyposażenia budynków,
6. bieżącą kontrolę i naprawę instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, deszczowej i gazowej polegającej w szczególności na:
 - zabezpieczeniu miejsc awarii w tych instalacjach poprzez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualne założenie opasek zaciskowych
 - przeczyszczaniu i udroźnieniu przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach, przewodów wentylacyjnych i kominowych,
 - zabezpieczeniu niesprawnych urządzeń gazowych poprzez odcięcie od instalacji i zamknięcie dopływu gazu,
 - naprawie uszkodzonych elementów armatury przez wymianę głowic lub uszczelek w głównych pionach i poziomach,
 - uzupełnianiu 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 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:
 - 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 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 i instalacji sterującej otwieranie bram wjazdowych,
- innych napraw o charakterze awaryjnym.

8. drobne ogólnobudowlane polegające w szczególności na:

- naprawie elementów małej architektury,
- uzupełnianiu drobnych ubytków malarskich, odnawianiu powłok malarskich drobnych elementów budynków, 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.

9. inne drobne prace zlecone przez Spółdzielnię mające wpływ na utrzymanie w niepogorszonej stanie technicznym i estetycznym nieruchomości, a nie objęte planem rzeczowym funduszu remontowego.

