

**REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA
FUNDUSZU REMONTOWEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „, NAD BRDĄ” W BYDGOSZCZY**

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.u. nr 119 poz 1116 z 2003r z późniejszymi zmianami)- określona w dalszej treści jako „usm”.
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 prawo budowlane (Dz.u. nr 207 poz 216 z 2003r z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni.

§ 1

1. 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, poprzez uiszczanie opłaty eksploatacyjnej —„fundusz remontowy”.
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 oraz w należytym stanie estetycznym zasobu.
4. Ewidencja księgową funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez zarząd Spółdzielni.

§2

Ilekcroć w regulaminie jest mowa o:

1. zasobie mieszkaniowym — należy przez to rozumieć budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury i obiekty działalności społecznej i kulturalno-oświatowej sfinansowane bezpośrednio z wkładów mieszkaniowych i budowlanych lub funduszu udziałowego i zasobowego.
2. remoncie — należy przez to rozumieć prace remontowe — budowlane określone, jako remont w ustawie prawo budowlane.
3. nieruchomości podstawowej— należy przez to rozumieć nieruchomość obejmującą budynek lub więcej budynków wraz z gruntem przynależnym, w której może być ustanawiane prawo odrębnej własności lokali zgodnie z usm .
4. mienie wspólne nie zaliczane do nieruchomości podstawowej — należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach, w szczególności nieruchomości zabudowane budowlami (drogi, place, parkingi, zatoki postojowe itp.), urządzeniami małej

architektury i urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli wraz z gruntem przynależnym.

§3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym.
 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 całego zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność lub współwłasność spółdzielni zarządzanego w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na:
 - spłatę kredytów i odsetek od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych
 - pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali.
 4. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw określonych w Regulaminie porządku domowego i współżycia mieszkańców.
 5. Ze środków funduszu remontowego nie finansuje się remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.
- Nakłady na remonty ww. środków trwałych obciążają bezpośrednio koszty działalności operacyjnej.

§4

1. Fundusz remontowy nieruchomości podstawowych tworzony jest z:
 - a) odpisów od m² powierzchni użytkowej lokali w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym spółdzielni;
 - b) dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku i wyrażenia zgody przez wszystkich zobowiązanych do świadczenia na fundusz wymienionych w § 1 ust.2,
 - c) innych źródeł.
2. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości podstawowych 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 dla jednej nieruchomości podstawowej obowiązuje taka sama stawka odpisu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
3. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości podstawowej stanowią jednocześnie oddzielną, obowiązującą w tej samej wysokości opłatę eksploacyjną —, fundusz remontowy”.

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

5. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach podstawowych przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 7 dopuszcza się okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości podstawowej w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej zapewniającą szybsze wyrównanie środków funduszu w tej nieruchomości.

§5

1. Fundusz remontowy mienia wspólnego tworzony jest z:

a) odpisów od m² powierzchni gruntu stanowiącego mienie wspólne w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo- gospodarczym spółdzielni;

b) innych źródeł.

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

3. Fundusz remontowy mienia wspólnego przeznaczany 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.

§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 Rady Nadzorczej.

2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy celowy z:

- wpłat osób zobowiązanych do świadczenia na fundusz wymienionych w §1 ust.2 bez względu na cel objęty remontem,

- dotacji celowych uzyskanych ze źródeł zewnętrznych np.: fundusze Unii Europejskiej itp. Fundusze,

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. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w księgach rachunkowych jako analitykę konta „856” odrębnie na poszczególne nieruchomości podstawowe.

2. Ewidencja wpływów na fundusz remontowy dla nieruchomości określonych w ust. 1 obejmuje naliczone opłaty eksploatacyjne – „fundusz remontowy” użytkownikom lokali w poszczególnych nieruchomościach
3. Ewidencja wydatków funduszu remontowego dla nieruchomości określonych w ust. 1 dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych na tych nieruchomościach.
4. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
5. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.

§8

1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości podstawowych i mienia wspólnego sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli.
2. Rzeczowy 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 funduszu remontowego określonego w § 3 ust. 1 niniejszego, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
 - a) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków i budowli,
 - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - d) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków i budowli.
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.

§9

1. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, a w szczególności tych, o których mowa w § 8 ust. 3 lit. 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, ich koszcie oraz wystąpić z wnioskiem o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
2. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza ustaloną kolejnością Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
3. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - realizację robót w kolejności wynikającej z zatwierzonego 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,
 - stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe lokali.
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.
5. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest do umieszczania szczegółowego rozliczenia środków funduszu remontowego w rocznym sprawozdaniu finansowym przekładanym organom Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami Statutu.

§10

Ze środków funduszu mogą być finansowane prace określone w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu.

§11

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu...21.01.2010 roku uchwałą nr 1/2010 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Załącznik Nr 1

do Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego

Wykaz robót zaliczanych do remontu

1. Remont przyłączy, elementów budynku stanowiących mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie usm obejmujące:

- 1) przyłącza wodociągowe, hydroformie,
- 2) przyłącza kanalizacyjne, bezodpływowe zbiorniki ścieków, urządzenia do oczyszczania ścieków,
- 3) przyłącza sieci ciepłej, węzły ciepłownicze, kotłownie,
- 4) przyłącza do linii elektrycznej

2. Remont fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujący:

- 1) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie
- 2) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, cieplne
- 3) osuszanie fundamentów

3. Remont elementów konstrukcyjnych budynku i budowli lub ich części dotyczący:

- 1) konstrukcji stropów
- 2) konstrukcji ścian nośnych
- 3) konstrukcji i pokrycia dachu
- 4) docieplenia stropów i stropodachów
- 5) kanałów spalinowych i wentylacyjnych
- 6) pozostałych elementów konstrukcyjnych obiektu np. słupów, podciągów, schodów, balkonów, loggii oraz izolacji przeciwwodnych, dźwiękochłonnych

4. Remont elewacji budynku i budowli obejmujący:

- 1) tynki i okładziny zewnętrzne
- 2) malowanie elewacji
- 3) docieplenia ścian
- 4) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia

5. Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien w klatkach schodowych pomieszczeniach ogólnego użytku oraz drzwi zewnętrznych do budynku

6. Remont instalacji budynku, obejmujący rozprowadzenie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionego wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:

- 1) instalacji sanitarnych i gazowych, w tym wymiana i legalizacja wodomierzy, ciepłomierzy
- 2) instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia
- 3) instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych
- 4) przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych
- 5) instalacji przyzywowych (domofony) i alarmowych

7. Remont części wspólnej budynku (ciągów komunikacyjnych, piwnic, strychów, zsypów, magazynów, pralni, suszarni)
8. Remont nawierzchni dróg i chodników osiedlowych oraz elementów małej architektury
9. Usuwanie skutków katastrof budowlanych
10. Przeglądy okresowe budynków określone przepisami ustawy „Prawo budowlane”.
11. Inne roboty nie wymienione powyżej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
12. Za wydatki na remont uznaje się również usługi obejmujące:
 - 1) wykonanie ekspertyzy, opinii, projekty,
 - 2) transport materiałów i urządzeń,
 - 3) najem sprzętu budowlanego,
 - 4) opłaty administracyjne i inne wynikające z odrębnych przepisów,w związku z robotami określonymi w punkcie od 1 do 11.