

Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Gocław-Lotnisko

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst ujednolicony Dz. U. 2013 poz. 1222).
2. Prawo budowlane Ustawa z dnia 7.07.1994 (tekst ujednolicony Dz. U. 2013 poz. 1409).
3. Statut Spółdzielni SM „Gocław-Lotnisko”.

Ilekróć w regulaminie jest mowa o :

1. remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego przy zastosowaniu nowych technologii, a nie stanowiących bieżącej konserwacji,
2. zasobach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć zbiór nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię,
3. odrębnej nieruchomości – należy przez to rozumieć grunt niezabudowany lub zabudowany budynkiem trwale związanym z gruntem, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielienia w odrębną nieruchomość, zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni,
4. części wspólnej nieruchomości - należy przez to rozumieć grunt oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu,
5. mieniu Spółdzielni – należy przez to rozumieć nieruchomości których właścicielem lub współwłaścicielem jest Spółdzielnia w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych, **w szczególności** mieniem Spółdzielni są:
 - nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
 - nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków i osiedli;
 - nieruchomości niezabudowane, jezdnie, chodniki i ciągi pieszo-jezdne zlokalizowane poza granicami nieruchomości.
6. użytkownika lokalu – należy przez to rozumieć członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu lub własność lokalu, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, najemcę, użytkownika lokalu bez tytułu prawnego.

II. TWORZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO NIERUCHOMOŚCI.

§ 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych w podziale na nieruchomości stosownie do zapisów §141 ust 2 Statutu Spółdzielni.
2. Odpis na fundusz wymieniony w ust. 1 obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy poprzez wnoszenie opłat na ten fundusz dotyczy: członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców lokali oraz osób użytkujących lokale bez tytułu prawnego.

§ 2

1. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nieruchomości w drodze uchwały, stosownie do potrzeb remontowych nieruchomości, określonych wspólnie z uprawnionymi pracownikami Spółdzielni.
2. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są:
 - a) przeglądy i okresowe kontrole nieruchomości, realizowane w nieruchomościach zgodnie z wymogami określonymi zapisami prawa budowlanego;
 - b) kontrole stanu technicznego nieruchomości dokonywane przez uprawnionych pracowników Spółdzielni w ramach obowiązków służbowych;
 - c) zamierzenia własne Rad Nieruchomości.
3. Potrzeby remontowe ustalone w sposób określony w ust. 2 stanowią podstawę do sporządzenia planu remontów nieruchomości, rocznych lub wieloletnich, stosownie do zakresu planowanych remontów i stopnia pilności ich realizacji.
4. Projekty planów remontów poszczególnych nieruchomości w zakresie rzeczowym i finansowym opracowują Kierownicy Administracji Osiedli z Radami Nieruchomości.
5. Zarząd Spółdzielni akceptuje plany remontów nieruchomości i przedstawia je do uchwalenia Radzie Nadzorczej w ramach planu finansowo - ekonomicznego Spółdzielni.

§ 3

1. Podstawowymi źródłami tworzenia funduszu remontowego nieruchomości są:
 - a) świadczenia na fundusz remontowy wnoszone przez osoby wymienione w §1 ust. 3 niniejszego regulaminu;
 - b) kwoty otrzymane od firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód powstałych w nieruchomości, zlikwidowanych ze środków funduszu remontowego nieruchomości;
 - c) kwoty uzyskane z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki od wykonawców prac remontowych w nieruchomości;
 - d) odpisy umorzeniowe od lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni;
 - e) kredyty bankowe;
 - f) inne wpływy: dotacje, dobrowolne wpłaty.
2. Wysokość planowanych wydatków na remonty w danym roku nie może przekroczyć przewidywanych wpływów na fundusz remontowy nieruchomości.
3. W przypadku konieczności wykonania remontów, które spowodować mogą wzrost miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości decyzje o zwiększeniu tego świadczenia i przystąpieniu do realizacji robót podejmuje Rada Nieruchomości.
4. Jeżeli w danej nieruchomości wydatki na remonty, z przyczyn obiektywnych (roboty nieprzewidziane, awarie, konieczność rozszerzenia zakresu robót), przekroczyły stan posiadanych środków funduszu remontowego Rada Nieruchomości na wniosek Kierownika Administracji Osiedla, podejmuje decyzję o zwiększeniu wysokości świadczenia na fundusz remontowy, o ile wpływy na fundusz remontowy nieruchomości

w roku przyszłym nie pokryją niedoboru. Decyzja taka nie wymaga zgody użytkowników lokali.

III. PRZEZNACZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO NIERUCHOMOŚCI

§ 4

1. Fundusz remontowy nieruchomości 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, a w szczególności na:
 - a. remont budynków nieruchomości;
 - b. spłatę kredytów i pożyczek zaciągniętych na remonty w nieruchomości;
 - c. pokrycia uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych;
 - d. pokrycie regresowych kosztów odszkodowań ubezpieczeniowych;
 - e. remont infrastruktury nieruchomości: dróg, chodników, parkingów, placów zabaw oraz **urządzanie** terenów zielonych;
 - f. likwidację nieprzewidzianych zdarzeń losowych (katastrofy budowlane).
2. Szczegółowy wykaz prac remontowo-budowlanych, których koszt obciąża fundusz remontowy nieruchomości stanowi załącznik nr 1.

IV. ROZLICZANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO NIERUCHOMOŚCI

§ 5

1. Wydatki i wpływy funduszu remontowego nieruchomości są ewidencjonowane oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Koszty remontów rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości według faktur i rachunków wykonawców remontu.
3. W przypadku remontów bieżących dotyczących kilku nieruchomości i braku możliwości odrębnej specyfikacji tych kosztów, są one dzielone na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości, przy udziale zainteresowanych Rad Nieruchomości.
4. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości może zostać wykorzystany w takiej wielkości w jakiej został zgromadzony dla danej nieruchomości.
5. Salda funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości przechodzą na rok następny.
6. Z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości nie mogą być finansowane przeglądy techniczne budynków i instalacji wynikające z przepisów ustawy „Prawo budowlane” i przepisów BHP.

V. TWORZENIE I WYKORZYSTANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO MIENIA SPÓŁDZIELNI

§ 6

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gocław –Lotnisko” tworzy fundusz na remonty mienia Spółdzielni.

2. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni przeznaczony jest na finansowanie remontów tej części majątku Spółdzielni, która nie wchodzi w skład oznaczonych nieruchomości oraz w stosunku do których nie istnieje prawo ustanowienia odrębnych własności lokalowych.
3. Fundusz remontowy mienia spółdzielni tworzony jest z:
 - a) odpisu procentowego od dochodów netto z działalności gospodarczej Spółdzielni, zatwierdzonego uchwałą Walnego Zebrania Członków.
 - b) innych wpływów: dotacje, dobrowolne wpłaty.
4. Saldo funduszu remontowego mienia Spółdzielni przechodzi na rok następny.
5. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są stałe kontrole mienia Spółdzielni, prowadzone przez uprawnionych pracowników Spółdzielni oraz kontrole okresowe nakazane przepisami prawa budowlanego.
6. Dane zawarte w protokołach kontroli określonych w ust. 5 stanowią podstawę do sporządzenia planu remontów mienia Spółdzielni w zakresie rzeczowym i finansowy, który po sporządzeniu przez Zarząd Spółdzielni uchwała Rada Nadzorcza w ramach planu finansowo - ekonomicznego Spółdzielni.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 7

Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Gocław – Lotnisko” w dniu 16 grudnia 2013 uchwałą nr 116.

SEKRETARZ R.N

PRZEWODNICZĄCY R.N.

.....
Jarosław Przybysz

.....
Ryszard Adamczyk

Załącznik nr 1
do „Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych
w Spółdzielni Mieszkaniowej Gołław – Lotnisko”.

Wykaz prac remontowych i modernizacyjnych wykonywanych ze środków funduszu
remontowego nieruchomości.

1. Remont, modernizacja lub wykonanie nowych elementów przyłączy instalacyjnych budynku:
 - a) wodociągowych, hydroforu;
 - b) kanalizacyjnych;
 - c) sieci ciepłej, węzłów ciepłych;
 - d) linii elektrycznej.
2. Wykonanie nowego przyłącza do sieci gazowej.
3. Remont i modernizacja fundamentów:
 - a) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie;
 - b) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, ciepłe;
 - c) osuszanie fundamentów.
4. Remont lub modernizacja elementów konstrukcyjnych budynku lub jego części w zakresie:
 - a) konstrukcji stropów;
 - b) konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych;
 - c) konstrukcji i pokrycia dachu;
 - d) docieplenia stropów i stropodachu;
 - e) kanałów spalinowych i wentylacyjnych;
 - f) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak: słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, balkonów, loggii, izolacji przeciwwodnych, dźwiękochłonnych.
5. Remont lub modernizacja elewacji budynku obejmujący :
 - a) tynki i okładziny zewnętrzne
 - b) malowanie elewacji
 - c) docieplenie ścian budynku
 - d) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku
 - e) malowania tynków ścian i sufitów zewnętrznymi farbami elewacyjnymi, z zachowaniem kolorystyki elewacji wynikającej z zatwierdzonej dokumentacji technicznej budynku
 - f) malowania balustrad balkonowych farbami olejnymi z zachowaniem kolorystyki elewacji na warunkach j. w.
 - g) zabezpieczania i impregnacji elementów drewnianych
 - h) naprawy i wymiany okładzin posadzkowych **w częściach wspólnych nieruchomości**
6. Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien oraz drzwi zewnętrznych budynków, **w częściach wspólnych nieruchomości.**
7. Przebudowa układu funkcjonalnego budynku obejmująca :
 - a) dźwigi osobowe

- b) wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów związanych z udostępnieniem i przystosowaniem obiektu dla osób niepełnosprawnych oraz pomieszczeń ogólnodostępnych budynku.
- 8. Remont, modernizacja, wymiana lub wykonanie nowych instalacji budynku, w zakresie rozprowadzenia po budynku oraz montażu trwale umiejscowionych elementów wyposażenia **w częściach wspólnych nieruchomości:**
 - a. instalacji sanitarnych
 - b. instalacji elektrycznych , odgromowych i uziemienia
 - c. instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych
 - d. instalacji przy drzwiowych (domofony) i alarmowych
 - e. przewodów wentylacyjnych , spalinowych i dymowych
 - f. instalacji gazowych.
- 9. Wymiana podzielników kosztów c.o. oraz wodomierzy po utracie okresu legalizacji.
- 10. Remonty pomieszczeń ogólnych budynków:
 - a) klatek schodowych;
 - b) piwnic, strychów;
 - c) zsypów i komór zsypowych;
 - d) pralni, suszarni, wózkowni, magazynów, ogólnych pomieszczeń sanitarnych;
 - e) maszynowni, szybów dźwigowych.
- 11. Zagospodarowanie i remont terenu nieruchomości:
 - a) wykonanie i naprawa chodników, jezdni, ciągów komunikacyjnych;
 - b) realizacja i remont miejsc postojowych;
 - c) **urządzanie terenów zieleni;**
 - d) urządzenie placów zabaw i skwerów;
 - e) ustawianie drobnych form architektonicznych.