

REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "PREMIL" w SOSNOWCU.

Podstawa prawna:

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r tekst jednolity Dz. U. Nr 119/2003 poz. 1116 z późniejszymi zmianami.
2. Statut Spółdzielni.

§ 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
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 i opłaty na fundusz remontowy.
3. W ramach czynszu wnoszonego przez najemców lokali mieszkalnych i odszkodowań wnoszonych przez osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokali mieszkalnych spółdzielnia dokonuje wydzielenia opłat na fundusz remontowy.
4. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyтым stanie estetycznym.
5. Ewidencja księgową funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

§ 2

Ilekoć w regulaminie jest mowa o:

1. zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury sfinansowanych bezpośrednio z funduszu zasobów mieszkaniowych lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
2. remoncie- należy przez to rozumieć prace remontowo- budowlane określone, jako remont w ustawie prawo budowlane.

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym.
2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty całego zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność Spółdzielni i zarządzanego w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na:
 - spłatę odsetek od ewentualnych kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych,
 - pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali.

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 regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.

§ 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 co najmniej 50% użytkowników lokali w nieruchomości budynkowej;
 - c) dofinansowany dochodami z działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - d) 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 zatwierzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów.
3. W przypadku konieczności wykonania niezbędnych prac remontowych na nieruchomościach przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 5, dopuszcza się okresową pożyczkę wewnętrzną spłacana przez nieruchomość w okresie do 10 lat. Równocześnie na okres spłaty pożyczki Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni ma prawo podwyższyć stawkę odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości.

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję określoną w art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w podziale na poszczególne podstawowe nieruchomości na koncie księgowym "856".
2. Ewidencja wpływów określona w art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla nieruchomości określonych w ust. 1 obejmuje naliczone opłaty na fundusz remontowy użytkownikom lokali w poszczególnych nieruchomościach oraz obejmuje wpływy pochodzące z innych źródeł określonych w regulaminie.
3. Ewidencja wydatków określona w art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla nieruchomości określonych w ust. 1 dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych na tych nieruchomościach.

§ 6

1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości podstawowych ujmowanych następnie w planie rzeczowym remontów sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli.
2. Rzeczowy plan remontów określający zakres rzeczowy i szacunek 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 z uwzględnieniem środków wynikających z ewidencji prowadzonej w

oparciu o art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

§ 7

1. Zmiany w rodzaju i zakresie prowadzonej działalności remontowej nie wymagają korekty niniejszego regulaminu, o ile wynikają z zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej rzeczowego planu remontów.
2. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, a w szczególności tych, o których mowa w § 6 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.
3. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza ustaloną kolejnością Zarząd winien wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
4. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - 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.
5. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje pracownik techniczny Spółdzielni.

§ 8

Wykaz prac o charakterze remontowym, które nie są finansowane z funduszu remontowego w rozumieniu niniejszego regulaminu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu. Koszty tych prac obciążają bieżące koszty działalności eksploatacyjnej Spółdzielni.

§ 9

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia , Uchwałą Nr/2008 Rady Nadzorczej z dnia

Sekretarz Rady Nadzorczej
Pan Piotr Cabala

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Pan Jacek Kijas

Załącznik Nr 1
do Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego.

Wykaz prac o charakterze remontowym, które nie są finansowane z funduszu remontowego:

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. okresowa 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. kontrolę kompletności i stanu technicznego oraz wymianę sprzętu p.poż., oznakowań budynków, dróg wewnętrznych 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,
 - przeczyszczeniu i udrożnieniu 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 i na budynkach polegającej w szczególności na:
 - wymianie żarówek w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków i terenu oraz sprawdzenie 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 i naprawie instalacji odgromowej,
 - inne naprawy o charakterze awaryjnym.
8. drobne naprawy ogólnobudowlane polegające w szczególności na:
 - naprawie elementów małej architektury i wyposażenia placów zabaw,
 - uzupełnianiu drobnych ubytków malarskich, odnawianiu powłok malarskich drobnych elementów budynków i budowli, zwłaszcza z zakresu ochrony przed korozją,
 - uzupełnianiu drobnych ubytków tynków zewnętrznych elewacji oraz wewnętrznych w

pomieszczeniach ogólnego użytku,

- uzupełnianiu drobnych ubytków płytek chodnikowych, krawężników i innych elementów dróg, placów, zatok parkingowych, wykonywaniu drobnych prac spawalniczych w wyposażeniu budynków, budowli i urządzeń infrastruktury,

- uzupełnianiu ubytków okładzin posadzkowych i posadzek w pomieszczeniach ogólnego użytku.

9. inne drobne prace zlecone przez dział techniczny Spółdzielni mających wpływ na utrzymanie w niepogorszonym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości, a nie objęte planem rzeczowym funduszu remontowego.