

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 24/2012
Rady Nadzorczej z dnia 30.10.2012 r.

REGULAMIN

tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego

Warszawa, dnia 30 października 2012r.

§ 1.

Niniejszy Regulamin określa zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Warszawscy Budowlani.

§ 2.

Podstawy prawne tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego:

- 1) ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. nr 119 z 2003r. poz., 1116 z późn. zm.);
- 2) ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U, nr 188 z 2003r. poz. 1848 z późn. zm.);
- 3) Statut Spółdzielni.

§ 3.

Ileokroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) **remontcie** — należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,
- 2) **zasobie mieszkaniowym Spółdzielni** - należy przez to rozumieć wszystkie nieruchomości zarządzane przez Spółdzielnię;
- 3) **nieruchomości** — należy przez to rozumieć część powierzchni gruntu stanowiącej odrębny przedmiot własności, jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny przedmiot własności;
- 4) **mieniu Spółdzielni** — należy przez to rozumieć będące własnością Spółdzielni:
 - a) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, budowlanej i innej,
 - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez właściciela lokalu i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia;
 - c) nieruchomości niezabudowane.

- 5) **nieruchomości wspólnej** - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- 6) **funduszu remontowym** — należy przez to rozumieć fundusz przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych, pochodzący z odpisów na ten fundusz obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 4.

- 1) Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie, zasobów o innym przeznaczeniu i mienia Spółdzielni oraz zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. nr 119 z 2003r. poz.1116 z późn. zm.). Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 2) Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały organów statutowych.

Fundusz remontowy przeznaczony jest na:

- pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyтым stanie estetycznym
 - spłatę odsetek od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych,
 - zaspokojenie innych wydatków związanych z technicznym utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
- 3) Fundusze remontowe celowe, o których mowa w ust 3, tworzone są w celu zrealizowania określonych zadań remontowych w oparciu o uchwałę stosownych organów statutowych,
- 4) 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 i ustawy o ochronie praw lokatora, oraz napraw i remontów wewnątrz lokali użytkowanych na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego, a obciążających Spółdzielnię.

§ 5.

- 1) Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz najemcy lokali i osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego.
- 2) Osoby określone w punkcie 1) powyżej oprócz najemcy i osób użytkujących lokal bez tytułu prawnego uiszczają opłaty na fundusz remontowy.
- 3) Najemcy lokali uiszczają opłaty na fundusz remontowy w ramach opłat czynszowych.
- 4) Osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają opłaty na fundusz remontowy w ramach odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

§ 6.

- 1) Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków z funduszu remontowego na poszczególne budynki, z tym że jego środki mogą być wydatkowane w skali całej Spółdzielni, a nie tylko w stosunku do danego budynku.
- 2) Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.
- 3) Wysokość wydatków na remonty jest zgodna z kosztami poniesionymi na dany budynek.
- 4) W przypadku remontów dotyczących mienia spółdzielni i braku możliwości wyodrębnienia kosztów dla poszczególnych nieruchomości, koszty rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali tych nieruchomości.

§ 7.

- 1) Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:
 - a) odpisów od 1 m² powierzchni użytkowej lokali w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni;
 - b) odpisów od 1 m² na mienie ogólne Spółdzielni w wysokości określonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni;
 - c) podziałem nadwyżki bilansowej zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia;
 - d) innych źródeł.

- 2) Ustalone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości, stanowią obowiązującą w tej wysokości opłatę - opłatę na fundusz remontowy.

§ 8.

- 1) Zakres prac remontowych dla poszczególnych nieruchomości zawartych 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 w przepisach prawa budowlanego.
- 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, 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.

§ 9.

- 1) W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów. 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:
- 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 stosowanych w budownictwie;
 - d) 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.

§ 10.

Wykaz prac o charakterze niestanowiącym 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 1 stycznia 2013 r.

Załącznik nr 1

do regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego

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, 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 wewnątrzsiedlowych oraz elementów wyposażenia budynków;
6. bieżącą kontrolę i naprawę Instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, deszczowej i gazowej polegającej w szczególności na:
 - a) zabezpieczeniu miejsc awarii;
 - b) zabezpieczaniu niesprawnych urządzeń gazowych poprzez odcięcie od instalacji i zamknięcie dopływu gazu;
 - c) naprawieniu uszkodzonych elementów armatury w głównych pionach i poziomach, uzupełnianiu izolacji cieplnej na przewodach c.o. i c.w. na głównych pionach i poziomach;
 - d) sprawdzaniu i naprawie drożności oraz szczelności studzienek, wpustów deszczowych i rur spustowych;
 - e) wymianie i uzupełnieniu uszczelnienia w instalacji wodno-kanalizacyjnej 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:
 - a) wymianie żarówek w pomieszczeniach ogólnego. Przeznaczenia oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków i terenu oraz sprawdzanie działania oświetlenia;

- b) naprawie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz terenu;
 - c) naprawie i wymianie osprzętu oświetleniowego i urządzeń elektrycznych,
 - d) usuwaniu awarii występujących na instalacji elektrycznej, w tym w pionach WLZ w budynkach wraz z wymianą zabezpieczeń i wkładek topikowych;
 - e) kontroli działania i ewentualnej naprawie lub wymianie automatów oświetlenia na klatkach schodowych;
 - f) kontroli i naprawie instalacji odgromowej;
 - g) inne naprawy o charakterze awaryjnym;
8. Drobne naprawy ogólnobudowlane polegające w szczególności na:
- a) naprawie elementów małej architektury i wyposażenia placów zabaw, uzupełnianiu drobnych ubytków malarskich, drobnych elementów budynków i budowli, zwłaszcza z zakresie ochrony przed korozją;
 - b) uzupełnianiu drobnych ubytków tynków do wysokości 3,0 m zewnętrznych elewacji oraz wewnętrznych w pomieszczeniach ogólnego użytku;
 - c) uzupełnianiu drobnych ubytków płytek chodnikowych, krawężników i innych, elementów dróg, placów, zatok parkingowych i parkingów;
 - d) wykonywaniu drobnych prac spawalniczych w wyposażeniu budynków, budowli i urządzeń infrastruktury;
 - e) w uzupełnianiu ubytków okładzin posadzkowych i posadzek w pomieszczeniach ogólnego użytkowania;
9. Inne drobne prace mające wpływ na utrzymanie w niepogorszonym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości, a nie objęte planem rzeczowym funduszu remontowego.

Niestaw Pucko
Bożena Górecka