

REGULAMIN
FUNDUSZU REMONTOWEGO MIĘDZYAKŁADOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM” W BYDGOSZCZY

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r.

§ 2

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyłym stanie estetycznym zasobu.
2. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości zgodnie z postanowieniami art.6 ust.3 ustawy z dnia 15.12.2000r. „o spółdzielniach mieszkaniowych” z tym, że jego środki mogą być wydatkowane w skali całej Spółdzielni, a nie tylko danej nieruchomości.
4. Środki funduszu remontowego gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni.
5. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości.

6. Najemcy lokali uiszczają opłaty na fundusz remontowy w ramach opłat czynszowych. Opłata na fundusz remontowy może być wyodrębniona w ramach świadczeń dodatkowych.
7. Osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają opłaty na fundusz remontowy w ramach odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.
8. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

PODZIAŁ FUNDUSZU I JEGO ŹRÓDŁA FINANSOWE

§ 3

1. W ramach tworzonego funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wyodrębnia się :
 - 1) fundusz remontowy nieruchomości
 - 2) centralny fundusz remontowy Spółdzielni

§ 4

Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, użytkowników lokali nie będących członkami Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali, którym przysługuje tytuł do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni.

§ 5

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z :
 - 1) odpisów od lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu (garaży),
 - 2) kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,

- 3) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót (budowa nieruchomości budynkowej)
- 4) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych,
- 5) innych tytułów,
- 6) dodatkowych wpłat użytkowników lokali finansujących zadania remontowe.

2. Centralny fundusz remontowy Spółdzielni tworzony jest z :

- 1) kwot uzyskanych ze sprzedaży mieszkań przewyższających wartość wkładów budowlanych,
- 2) wyniku dodatniego uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałych działalnościach (nadwyżki bilansowej) – przeniesionej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 3) kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki tego funduszu remontowego,
- 4) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót budowlanych i remontowych,
- 5) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz darowizny,
- 6) części wolnych środków funduszu zasobowego na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej,

WYKORZYSTANIE FUNDUSZY

§ 6

1. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na finansowanie remontów nieruchomości, tj na :

- 1) remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie Spółdzielni oraz zarządzanych przez nią na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r.
- 2) remonty elementów wspólnych nieruchomości,
- 3) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
- 4) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych
- 5) remonty budowli związanych z nieruchomością (drogi, ulice, parkingi, przyłącza wodno-kanalizacyjne i deszczowe, oświetlenie terenu, śmietniki itp.),
- 6) odtwarzanie terenów zielonych i placów zabaw,

- 7) spłatę kredytów i odsetek bankowych zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych danej nieruchomości,
 - 8) wydatki objęte planem remontów nieruchomości zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
2. Centralny fundusz remontowy Spółdzielni przeznaczony jest na finansowanie remontów mienia Spółdzielni, tj na :
- 1) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii, wad i usterek budowlanych,
 - 2) finansowanie zakupu środków trwałych służących i wykorzystywanych do remontów zasobów mieszkaniowych,
 - 3) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
 - 4) realizację decyzji Organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Straży Pożarnej, Ochrony Środowiska, Urzędu Dozoru Technicznego itp.
 - 5) remonty obiektów stanowiących mienie ogólne Spółdzielni służące prowadzeniu działalności administracyjnej wraz z przynależnym gruntem.
 - 6) przygotowanie i odnawianie zwolnionych lokali, uzyskanych do ponownego zasiedlenia,
3. W przypadku wolnych środków centralnego funduszu remontowego Spółdzielni może być on przeznaczony na dofinansowanie w formie pożyczki do remontów w poszczególnych nieruchomościach, tj. na :
- 1) remont budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - 2) remont zapobiegający zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - 3) remont związany z dokończeniem procesu termomodernizacji (docieplenie budynku, regulacja instalacji c.o., wymiany okien na klatkach schodowych itp.)
 - 4) przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów,
 - 5) remont instalacji gazowych,
 - 6) uzupełnienie środków funduszu remontów danej nieruchomości
 - 7) remont instalacji centralnego ogrzewania i węzłów cieplnych.
4. O dofinansowaniu decyduje Rada Nadzorczą podejmując odpowiednią uchwałę, która powinna zawierać :
- 1) kwotę dofinansowania funduszu remontowego danej nieruchomości w formie pożyczki,
 - 2) okres spłaty pożyczki.

5. W przypadku udzielenia pożyczki z centralnego funduszu remontowego Spółdzielni Zarząd Spółdzielni zawiadamia wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości, dla której udzielona została pożyczka informując o :
 - 1) wysokości pożyczki
 - 2) określenie celu przeznaczenia środków z pożyczki
 - 3) terminu zwrotu, który nie może być dłuższy niż 3 lata.
6. Ze środków funduszy na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, wynikających z obowiązków członków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w statucie i innych regulaminach Spółdzielni.
7. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach :
 - 1) możliwość przejściowego wykorzystania wolnych środków obrotowych na sfinansowanie wydatków na remonty zasobów mieszkaniowych poszczególnych nieruchomości i centralnego Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji wydatkowanych kwot,
 - 2) możliwość przejściowego wykorzystania środków funduszu na remonty na zasilenie środków obrotowych Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji wydatkowanych kwot.
8. Tryb i zasady korzystania z wolnych środków obrotowych lub środków funduszu na remonty każdorazowo określa odrębna uchwała Rady Nadzorczej.

STAWKI ODPISÓW NA FUNDUSZ REMONTOWY ORAZ PODZIAŁ ŚRODKÓW FINANSOWYCH

§ 7

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczanych w ramach opłat za używane lokale – powinna uwzględniać :
 - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych, w okresie dla którego ustalone będą stawki odpisów,
 - 2) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych, z wyjątkiem budynków,
 - 3) stan środków funduszu remontowego na początku roku,
 - 4) tworzenie rezerwy na przyszłe wydatki.

2. Miesięczne stawki odpisów, o których mowa w ust.1 są określane w planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni na dany rok obrachunkowy.
3. Stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być ustalone :
 - 1) jednolicie dla całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
 - 2) w sposób zróżnicowany – w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych nieruchomości.
4. Odpisy, o których mowa w § 2 w postaci miesięcznych stawek naliczane są od metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
5. O wysokości odpisów na remonty lokali ich użytkownicy są powiadamiani w odrębnych pozycjach naliczeń dla umożliwienia określenia kwoty wniesionych wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni w danym roku gospodarczym.
6. Rada Nadzorcza zatwierdzając roczny plan remontów ustala jednocześnie stawki odpisów na remonty dla poszczególnych nieruchomości.
7. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych w nieruchomości przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 2 ust.3 dopuszcza się okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej zapewniającą szybsze zbilansowanie środków funduszu remontowego tej nieruchomości.
8. Rada Nadzorcza może dokonać korekty zatwierdzonego planu remontów oraz stawek odpisów na remonty w danym roku obrachunkowym.
9. Niewykorzystane w danym roku gospodarczym środki funduszy remontowych (nieruchomości i centralnego Spółdzielni) przechodzą na rok następny.

§ 8

1. Środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych dysponuje Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest przedkładać Radzie Nadzorczej w terminie 60 dni po zakończeniu II i IV kwartału sprawozdania rzeczowo-

finansowego z wykonania planu remontów w danym roku obrachunkowym.

3. 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 i finansowego planu remontów na bieżący rok.

§ 9

Nie zalicza się do obciążeń funduszu remontowego spółdzielni wydatków poniesionych na :

1. okresowe przeglądy techniczne wynikające z przepisów ustawy Prawo budowlane,
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 usuwanie awarii i usterek zgłaszanych przez użytkowników lokali,
4. bieżącą konserwację, regulację i naprawy w szczególności drzwi zewnętrznych oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku, stolarki okiennej w częściach wspólnych, mieniu ogólnym i wspólnym, wyjść na dach, kompletowanie i dorabianie kluczy, wymianę zawiasów, naprawę zamków oraz drabinek włazowych,
5. kontrolę kompletności i stanu technicznego oraz wymianę sprzętu p.poż, oznakowań budynków i dróg wewnątrzsiedlowych oraz elementów wyposażenia budynków,
6. bieżącą kontrolę i naprawę instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, deszczowej i gazowej polegającej na :
 - 1) zabezpieczeniu miejsc awarii w tych instalacjach poprzez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualne założenie opasek,
 - 2) przeczyszczeniu i udrożnieniu przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach, przewodów wentylacyjnych i kominowych,
 - 3) zabezpieczeniu niesprawnych urządzeń gazowych poprzez odcięcie od instalacji i zamknięcie dopływu gazu,

- 4) naprawie uszkodzonych elementów armatury przez wymianę głowic lub uszczelk w głównych pionach i poziomach,
 - 5) uzupełnieniu izolacji cieplnej na przewodach c.o i c.w na głównych pionach i poziomach,
 - 6) sprawdzeniu i naprawie drożności oraz szczelności studzienek, wpustów deszczowych i rur spustowych,
 - 7) 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 :
- 1) wymianie żarówek w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków i terenu oraz sprawdzeniu działania oświetlenia,
 - 2) naprawie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach, parkingach wielostanowiskowych i w innych pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz terenu,
 - 3) naprawie i wymianie osprzętu oświetleniowego i urządzeń elektrycznych,
 - 4) usuwaniu awarii instalacji elektrycznej, w tym w pionach WLZ w budynkach wraz z wymianą zabezpieczeń i wkładek topikowych,
 - 5) kontroli działania i ewentualnej naprawie i wymianie automatów oświetlenia na klatkach schodowych,
 - 6) kontroli i naprawie instalacji odgromowej.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

1. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w dniu 16 grudnia 2009 roku uchwałą Nr 40/2009 z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2010r.
2. Traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w dniu 29 listopada 2006 roku uchwałą Nr 33 /2006.

**Sekretarz
RADY NADZORCZEJ**

inż. Barbara Grzegorzewicz

**Przewodniczący
RADY NADZORCZEJ**

inż. Jeremi Konkolewski