

**Uchwała nr 9/14
z dnia 28 marca 2014 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie „Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych SM "Kolejarz" w Szczecinie”.

Działając w oparciu o § 37 ust. 1 pkt 23 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” – Rada Nadzorcza:

§ 1

Uchwała „Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych SM "Kolejarz" w Szczecinie” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc regulamin wprowadzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/2003 z dnia 9 stycznia 2003 r.

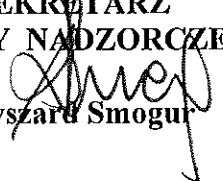
§ 3

Realizację uchwały powierza się Zarządowi.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Ryszard Smogur

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


Julian Sobierajski

Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr⁹.... Rady Nadzorczej
SM „Kolejarz”
w Szczecinie

**Regulamin
tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów
mieszkaniowych SM „Kolejarz” w Szczecinie**

§ 1

Niniejszy Regulamin sporządzono na podstawie:

1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zmianami).
2. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zmianami).
3. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623 z późn. zmianami),
4. Ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2011 r. Nr 177 poz. 1054 z późn. zmianami),
5. Statutu Spółdzielni.

§ 2

Ileć w regulaminie jest mowa o:

1. **zasobie mieszkaniowym** – należy przez to rozumieć budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury sfinansowane bezpośrednio z funduszu udziałowego i zasobów mieszkaniowych lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. **remencie** – należy przez to rozumieć wykonywanie 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.
3. **nieruchomości podstawowej** – należy przez to rozumieć nieruchomość obejmującą jeden lub więcej budynków, wraz z gruntem przynależnym, w której może być ustanowione prawo odrębnej własności lokali.
4. **mieniu wspólnym** – 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, 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.
5. **mieniu ogólnym** – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy, a służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej, społeczno-kulturalnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntem przynależnym.



§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez spółdzielnię na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, a także najemców lokali mieszkalnych i osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego poprzez uiszczanie opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości podstawowej, mienia wspólnego oraz mienia ogólnego osiedla i spółdzielni.
5. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym i estetycznym.
6. Remont infrastruktury technicznej zlokalizowanej w obrębie nieruchomości, a służącej wyłącznie tej nieruchomości obciąża tę nieruchomość. Do ww. prac należą w szczególności: ciągi pieszce zlokalizowane w obrębie nieruchomości podstawowej, instalacje wod.-kan., przyłącza gazowe, przyłącza energetyczne itp.
7. Wydatki na remonty mienia wspólnego, służącego wszystkim mieszkańcom danego osiedla, ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości usytuowane na danym osiedlu. Kluczem podziałowym przypisania wydatków do nieruchomości jest powierzchnia użytkowa:
 - 7.1. lokali mieszkalnych i pracowni plastycznych,
 - 7.2. lokali użytkowych, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo własności,
 - 7.3. garaży wbudowanych i wolnostojących.Do ww. prac należą w szczególności: ciągi pieszce zlokalizowane poza obrębem nieruchomości podstawowej, drogi, parkingi, place zabaw itp.
8. Wydatki na remonty mienia ogólnego służącego wszystkim mieszkańcom spółdzielni ewidencjonowane są na wszystkie nieruchomości podstawowe spółdzielni. Kluczem podziałowym przypisania wydatków do nieruchomości jest powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i pracowni plastycznych, lokali użytkowych, garaży wbudowanych i wolnostojących.
9. Z funduszu remontowego nie finansuje się remontów i napraw obciążających użytkowników lokali zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali, określonych w regulaminach wewnętrznych spółdzielni.

§ 4

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym, uwzględniając potrzeby remontowe:
 - 1.1. nieruchomości podstawowej,
 - 1.2. mienia wspólnego i ogólnego spółdzielni.

2. Jednostką rozliczeniową odpisu na fundusz remontowy jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, pracowni plastycznych i garaży.
3. Fundusz remontowy nieruchomości może być zasilany z innych źródeł jeżeli tak stanowią przepisy prawa, w tym m.in. z:
 - 3.1. dotacji celowych otrzymanych ze źródeł zewnętrznych,
 - 3.2. kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatek z funduszu remontowego,
 - 3.3. dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku i wyrażenia zgody przez co najmniej 51% osób posiadających tytuły prawne do lokali w nieruchomości podstawowej,
 - 3.4. kwot uzyskanych z tytułu kar umownych naliczonych w związku z realizacją prac remontowych,
 - 3.5. nadwyżki bilansowej, w kwocie zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

§ 5

1. Stawki odpisów na fundusz remontowy ustalane są indywidualnie dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego oraz wysokości salda funduszu remontowego danej nieruchomości.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość finansowania prac remontowych nieruchomości nieposiadających wystarczających środków finansowych, środkami funduszu remontowego lub zasobowego.
3. Uruchomienie środków, o których mowa w ust. 2 może nastąpić po spełnieniu łącznie następujących warunków:
 - 3.1. prognozowane saldo funduszu remontowego nieruchomości, po wykonaniu planowanych prac remontowych, wykazuje na koniec drugiego roku obrachunkowego następującego po roku, w którym planowany jest remont, wartość ujemną (dla nieruchomości posiadających dźwigi saldo funduszu rozpatruje się łącznie: saldo podstawowego funduszu remontowego i saldo funduszu remontowego na drugą wymianę dźwigów),
 - 3.2. zarząd uzyska zgodę co najmniej 51% osób posiadających tytuły prawne do lokali w danej nieruchomości na zabezpieczenie uruchomionych środków, poprzez zawarcie stosownych umów. Wzór umowy stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.
4. Dla nieruchomości wykazujących na dzień 31.12.2014 r. prognozowane ujemne saldo funduszu remontowego (dla nieruchomości posiadających odpis na drugą wymianę dźwigów bierze się pod uwagę sumę salda odpisu podstawowego i odpisu na fundusz wymiany dźwigów) przyjmuje się zasadę stopniowego zmniejszania wysokości niedoboru.
5. Uruchomienie środków z funduszu zasobowego wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 6

Wysokość odpisu na fundusz remontowy zgodnie z § 44 ust. 2 pkt 15 Statutu Spółdzielni ustala Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

§ 7

1. Remonty w spółdzielni wykonuje się na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu remontów po uprzednim skonsultowaniu planu z właściwymi Radami Osiedłowymi. Protokoły z konsultacji stanowią załączniki do projektu planu remontów przedstawionego Radzie Nadzorczej.
2. Plan remontów tworzy się w taki sposób, aby nakłady na finansowanie remontów danej nieruchomości nie przekraczały posiadanych przez tę nieruchomość zgromadzonych środków finansowych na funduszu remontowym z zastrzeżeniem § 5. Dla nieruchomości posiadających dźwigi stan środków finansowych rozpatruje się biorąc pod uwagę sumę salda podstawowego funduszu remontowego i salda funduszu remontowego na drugą wymianę dźwigów.
3. Dla nieruchomości wykazujących ujemne saldo funduszu remontowego na dzień 31.12.2014 r. prace remontowe mogą być wykonywane wyłącznie w oparciu o regulację zawartą w § 5 niniejszego regulaminu z zastrzeżeniem ust 4 oraz o ile nie dotyczą konieczności zapewnienia właściwego bezpieczeństwa funkcjonowania nieruchomości.
4. Prace remontowe wykonywane w oparciu o decyzje wykonawcze organów kontrolnych w szczególności takich jak Inspektorat Nadzoru Budowlanego, Dozór Techniczny, Straż Pożarna w stosunku do nieruchomości, które na swoim koncie ewidencyjnym nie posiadają wystarczających środków finansowych nie podlegają ograniczeniom zawartym w § 5 niniejszego Regulaminu wyłącznie w zakresie objętym decyzją.
5. Realizacja prac remontowych nieujętych w planie remontów wymaga zgody Rady Nadzorczej. Realizacja ww. prac przedstawiana jest przez Zarząd w sprawozdaniu z realizacji rocznego planu remontów.

§ 8

Zasady i tryb wylaniania wykonawców robót remontowych regulują odrębne przepisy.

§ 9

Koszty konserwacji nie obciążają funduszu remontowego.

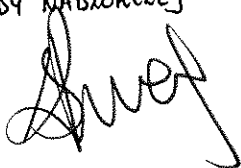
§ 10

Wykaz robót budowlanych najczęściej występujących w spółdzielni, będących remontem lub konserwacją stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu.

§ 11

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ



PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



Załącznik

Lp.	Roboty remontowe	Bieżąca konserwacja
1.	1. Roboty związane z dociepleniem budynków: 1.1.docieplenia ścian, 1.2.docieplenia stropodachów, 1.3.docieplenia stropów piwnic, 2. Wymiana stolarki okiennej, 3. Uszczelnienie złącz płyt.	1. Usuwanie drobnych uszkodzeń powłok malarskich. 2. Usuwanie graffiti. 3. Usuwanie ubytków izolacji.
2.	Remonty związane z elementami konstrukcyjnymi budynków lub ich części.	1. Uzupełnianie ubytków w otulinach elementów żelbetonowych. 2. Konserwacja stalowych elementów nośnych.
3.	1. Roboty związane z wymianą pokryć dachowych. 2. Wymiana obróbek blacharskich powyżej 3 m ² . 3. Przebudowa kominów.	1. Usuwanie przecieków z dachów. 2. Likwidacja miejscowych pokryć dachowych do 10 m ² . 3. Montaż nasad kominowych. 4. Wymiana uszkodzonych obróbek blacharskich do 3m ² .
4.	1. Wymiana wewnętrznych odcinków instalacji sanitarnych o długości powyżej 2 mb. 2. Kompleksowa wymiana wodomierzy, ciepłomierzy, zaworów podpionowych, reduktorów ciśnienia itp.	1. Likwidacja przecieków instalacji sanitarnych. 2. Legalizacja wodomierzy, ciepłomierzy itp. 3. Wymiana odcinków instalacji sanitarnych o długości do 2 mb. 4. Wymiana zaworów przy wodomierzach realizowana poza terminem wymiany wodomierzy.
5.	1. Udrożnienie lub wymiana zewnętrznych odcinków instalacji sanitarnej i deszczowej. 2. Przebudowa sposobu zasilania nieruchomości w media.	1. Czyszczenie studzienek. 2. Utrzymanie instalacji w sprawności technicznej.
6.	1. Wymiana odcinków instalacji elektrycznej o długości powyżej 10 mb. 2. Wymiana instalacji odgromowej. 3. Montaż urządzeń elektrycznych.	1. Wymiana odcinków instalacji elektrycznej o długości do 10 mb. 2. Bieżąca konserwacja tablic elektrycznych.
7.	1. Kompleksowe remonty klatek schodowych, w tym: 1.1.malowanie, 1.2.wymiana oświetlenia, 1.3.instalowanie i wymiana wyposażenia, 1.4.wymiana/remont podłoża.	1. Wymiana wkładek do zamków drzwi. 2. Regulacja samozamykaczy. 3. Przegląd i konserwacja instalacji elektrycznej. 4. Uzupełnianie ubytków tynków i usuwanie dewastacji na klatkach schodowych.
8.	Tereny zewnętrzne, w tym: 1. mała architektura (w tym place zabaw), 2. chodniki, w tym likwidacja ubytków w nawierzchniach dróg i chodników powyżej 3m ² , 3. parkingi, 4. oświetlenie.	Tereny zewnętrzne, w tym: 1. likwidacja ubytków w nawierzchniach dróg i chodników do 3m ² , 2. przeglądy i konserwacja obiektów małej architektury.
9.	1. Wymiana dźwigów 2. Remonty dźwigów	Bieżąca konserwacja dźwigów.
10.	Remont hydroforu	Konserwacja urządzeń.
11.	Remont budynków w zakresie ppoż.	Przeglądy instalacji.