

REGULAMIN ROZLICZEŃ FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIAST WE WROCŁAWIU

(obowiązuje od 1 stycznia 2019 r.)

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Regulamin określa zasady tworzenia, finansowania i wydatkowania środków funduszu remontowego Spółdzielni.
2. Definicje pojęć użytych w regulaminie:
 - 1) **remont** – wymiana, budowa, bądź przebudowa elementu budynku lub wyposażenia nieruchomości,
 - 2) **konserwacja** – wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.
3. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie Spółdzielni oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 2.

1. Gospodarkę funduszem remontowym prowadzą służby Spółdzielni, w ramach zatwierdzonego planu remontów.
2. Ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości.

Finansowanie funduszu remontowego

§ 3.

1. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy wszystkich użytkowników lokali zgodnie z postanowieniami Statutu i Regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Fundusz remontowy zasilany jest:
 - 1) odpisami proporcjonalnymi do powierzchni użytkowej lokali lub udziału w nieruchomości w wysokości ustalonej w rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni,
 - 2) kredytami i pożyczkami zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - 3) zyskiem do podziału z nadwyżki bilansowej w przypadku uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 4) dochodami z części wspólnych nieruchomości,
 - 5) odszkodowaniami od ubezpieczycieli,
 - 6) z innych źródeł.

3. Stawki opłat na fundusz remontowy nieruchomości określa plan gospodarczo-finansowy lub odrębna uchwała Rady Nadzorczej.
4. Stawka netto odpisu na fundusz remontowy na nieruchomości jest jednakowa dla wszystkich rodzajów lokali.

Zasady ustalania wysokości odpisu na fundusz remontowy

§ 4.

1. Stawka opłat na fundusz remontowy ustalona jest w oparciu o plan remontów nieruchomości i zależy od:
 - 1) stanu technicznego nieruchomości,
 - 2) salda funduszu remontowego,
 - 3) zakresu planowanych prac remontowych.
2. Zarząd Spółdzielni opracowuje plan remontów nieruchomości w oparciu o protokoły okresowe kontroli z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu:
 - 1) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - 3) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - 4) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
3. Plan remontów nieruchomości obejmuje co najmniej:
 - 1) analizę stanu środków funduszu i wykonanych robót remontowych,
 - 2) planowane wpływy funduszu,
 - 3) przewidziane do realizacji roboty z uwzględnieniem prognozowanych kosztów realizacji,
 - 4) planowany stan funduszu remontowego na koniec roku.
4. Plan opracowuje Zarząd na każdy rok kalendarzowy najpóźniej do końca lutego.
5. W opracowaniu planu remontów może brać udział Rada Nieruchomości poprzez składanie propozycji prac remontowych w formie pisemnej najpóźniej do końca stycznia. Zarząd podejmuje decyzję o uznaniu wniosków uwzględniając stan funduszu remontowego nieruchomości, koszty obsługi kredytów bankowych, koszt prac zabezpieczających i awarii technicznych oraz umieszczenie prac w wieloletnim planie remontów nieruchomości.
6. Plany remontów sporządzane są i realizowane osobno dla poszczególnych nieruchomości, a wynik uwzględnia się przy ustalaniu potrzeb remontowych na następny rok jako bilans otwarcia.
7. Zarząd Spółdzielni może opracować wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.
8. Plan remontów dla całej Spółdzielni w formie zbiorczego zestawienia planów poszczególnych nieruchomości na dany rok kalendarzowy przedstawiany jest do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej najpóźniej do końca marca.
9. W przypadku wystąpienia awarii technicznych na wniosek Zarządu plan remontów nieruchomości może być zmieniany w ciągu roku. O zmianie planu i sposobu wydatkowania środków funduszu remontowego informowana jest Rada Nieruchomości.

§ 5.

1. Jeżeli w danej nieruchomości wydatki na remonty przekroczyły stan posiadanych środków funduszu remontowego (wystąpił ujemny wynik salda funduszu remontowego) Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, może podjąć decyzję o zwiększeniu wysokości odpisu na fundusz remontowy do czasu uzupełnienia środków funduszu remontowego.
2. Dla nieruchomości, w których ujemne saldo funduszu remontowego z pominięciem zaciągniętych kredytów termomodernizacyjnych i remontowych przekracza roczne wpływy funduszu Zarząd przedstawia Radzie Nieruchomości i Radzie Nadzorczej plan uregulowania ujemnego salda do 6 lat.

Zasady wydatkowania środków funduszu remontowego

§ 6.

1. Do prac, które mogą być finansowane środkami funduszu remontowego w rozumieniu niniejszego regulaminu w szczególności zalicza się:
 - 1) wymianę pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi,
 - 2) zmianę konstrukcji dachu,
 - 3) ocieplenie ścian zewnętrznych elewacji i stropodachów,
 - 4) remont wewnętrznej i zewnętrznej instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej i elektrotechnicznej, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, przeciwpożarowej, odgromowej, wentylacyjnej oraz węzłów cieplnych będących własnością Spółdzielni,
 - 5) remont urządzeń dźwigowych,
 - 6) remonty i wymiany urządzeń elektrycznych,
 - 7) remont tarasów i balkonów,
 - 8) remonty elewacji i jej malowanie,
 - 9) remonty pomieszczeń wspólnych,
 - 10) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach wspólnych,
 - 11) remonty dróg i chodników, ciągów pieszych oraz placów zabaw,
 - 12) remonty osłon śmietnikowych,
 - 13) awarie budowlane,
 - 14) prace ogólnobudowlane,
 - 15) opracowania, ekspertyzy techniczne,
 - 16) nadzór realizowany przez podmioty zewnętrzne nad pracami remontowymi.
2. Środki funduszu remontowe przeznaczone są na spłaty kredytów i odsetek, z których finansowane były prace wymienione w ust. 1.
3. Z funduszu remontowego nieruchomości nie finansuje się:
 - 1) prac związanych z konserwacją,
 - 2) remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w Statucie,
 - 3) remontów lokali i nieruchomości gruntowych będących własnością Spółdzielni, które to prace finansuje się z pozycji naliczeń: utrzymanie mienia Spółdzielni.
4. Klasyfikację zadań i kosztów prac remontowych i konserwacyjnych dokonuje Zarząd Spółdzielni.

5. Zarząd Spółdzielni przedstawia Radzie Nieruchomości informację o pracach remontowych w następujących terminach:
 - 1) do 5 dni przed rozpoczęciem prac, których koszt jest większy niż 10 tys. zł,
 - 2) do 5 dni po zakończeniu prac w przypadku awarii technicznych lub prac, których koszt wynosi od 2 tys. do 10 tys. zł
6. Informacja o pracach wskazanych w ust. 5. wysyłana jest na adres poczty elektronicznej wskazany przez Radę Nieruchomości. Informacja zawiera co najmniej przyczynę realizacji prac, zakres, miejsce robót, planowany koszt oraz nazwę wykonawcy. Na wniosek Rady Nieruchomości informacja może być przekazywana drogą pisemną.
7. Przedstawiciel Rady Nieruchomości może uczestniczyć w odbiorach prac, w których bezpośrednia obecność nie jest ograniczona innymi przepisami i ma prawo zgłaszać pracownikowi Spółdzielni konieczność uwzględnienia uwag do protokołu odbioru prac.
8. Zarząd Spółdzielni informuje Radę Nieruchomości o terminie odbioru prac w przypadku gdy koszt remontu przekracza 10 tys. zł lub remont nie jest spowodowany awarią najpóźniej na 3 dni przed odbiorem.
9. Zarząd Spółdzielni do dwóch miesięcy po zakończeniu półrocza przedstawia Radzie Nieruchomości rozliczenie funduszu remontowego za poprzednie półrocze z uwzględnieniem dla każdego poniesionego wydatku:
 - 1) numeru faktury lub zlecenia wraz z datą zarejestrowania w systemie księgowym,
 - 2) miejsca i data wykonanych prac remontowych,
 - 3) nazwą wykonawcy.
10. Zarząd Spółdzielni do końca marca przedstawia Radzie Nadzorczej sprawozdanie z wykorzystania środków i realizacji planu remontów dla poszczególnych nieruchomości i zbiorczo dla całej Spółdzielni za poprzedni rok.