

Uchwała nr 8/2019

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka”

z dnia 24 października 2019 r.

w sprawie: zatwierdzenia „Regulaminu tworzenia i wykorzystania Funduszu Remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka””.

§1

Na podstawie § 61 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka”, Rada Nadzorcza postanawia zatwierdzić „Regulamin tworzenia i wykorzystania Funduszu Remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka”” w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§2

Uchyla się Regulamin tworzenia i wykorzystania Funduszu Remontowego w SM Potocka przyjęty uchwałą Rady nr 2/2010 z dnia 24.03.2010 r.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Sekretarz Rady Nadzorczej



Oddano w głosowaniu jawnym:

- 5 głosów „za”
- 0 głosów „przeciw”
- 0 głosów „wstrzymujących się”

REGULAMIN
TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POTOCKA”

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

1. zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć budynki, lokale mieszkalne, części wspólne nieruchomości, urządzenia infrastruktury służące celom mieszkaniowym.
2. remoncie – należy przez to rozumieć wykonywane w istniejącym obiekcie budowlanym prace remontowo budowlane, polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiące bieżącej konserwacji.

Rozdział I: Tworzenie Funduszu Remontowego

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy z dnia 15.12. 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.).
2. Obowiązek świadczenia na Fundusz Remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, przez uiszczanie miesięcznych opłat.
3. 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 zasobów Spółdzielni.
4. Spółdzielnia tworzy Fundusz Remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym.
5. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.
6. Fundusze remontowe celowe tworzone są w celu zrealizowania określonych zadań

Kamila

WYKONANIE
PRAC REMONTOWYCH
W Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka”
Iwona Kozłowska-Olszewska

remontowych z:

- a. odpisów w ciężar kosztów – jeżeli cel objęty remontem stanowi spółdzielczy zasób mieszkaniowy
 - b. wpłat użytkowników lokali
7. Fundusze remontowe celowe mogą być tworzone na zadania realizowane w krótkim okresie (do jednego roku, jedno zadanie) jak również na zadania realizowane w długim okresie, ale będące jednym celem.
8. Fundusz Remontowy przeznaczony jest na remonty całego zasobu mieszkaniowego, stanowiącego własność Spółdzielni i zarządzanego przez Spółdzielnię w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. Z Funduszu Remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali mieszkalnych oraz napraw i remontów wewnątrz lokali użytkowych, w tym zajmowanych na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego, a obciążających Spółdzielnię.
10. Nie zalicza się do obciążeń Funduszu Remontowego Spółdzielni wydatków poniesionych na:
- a. okresowe przeglądy techniczne wynikające z przepisów prawa budowlanego,
 - b. okresowe i bieżące przeglądy wynikające z warunków technicznych użytkowania, przepisów dozoru technicznego i względów bezpieczeństwa,
 - c. okresową i bieżącą kontrolę budynków, budowli i urządzeń infrastruktury oraz likwidację zgłoszonych przez Mieszkańców awarii i usterek,
 - d. bieżącą konserwację m.in. regulację i naprawy wszystkich zamknięć w budynkach, w pomieszczeniach ogólnego użytku, drzwiach zewnętrznych, bramach, wyjść na dach, kompletowania i dorabianie kluczy, naprawa zamków i zamknięć.
 - e. kontrolę kompletności i stanu technicznego oraz wymianę sprzętu ppoż., oznakowań budynków, drogi wewnątrzosiedlowej oraz elementów wyposażenia budynków,
 - f. bieżącą kontrolę i naprawę instalacji zimnej i ciepłej wody, instalacji kanalizacyjnej, instalacji centralnego ogrzewania, instalacji gazowej, instalacji domofonowej.
 - g. bieżącą kontrolę i naprawę instalacji elektrycznych w budynkach,
 - h. bieżącą konserwację dźwigów,



i. drobne naprawy ogólnobudowlane

Koszty tych prac obciążają bieżące koszty działalności eksploatacyjnej Spółdzielni.

11. Fundusz Remontowy tworzony jest z :

- a. odpisów od m² powierzchni użytkowej lokalu, w wysokości ustalonej w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni,
- b. dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków
- c. innych źródeł

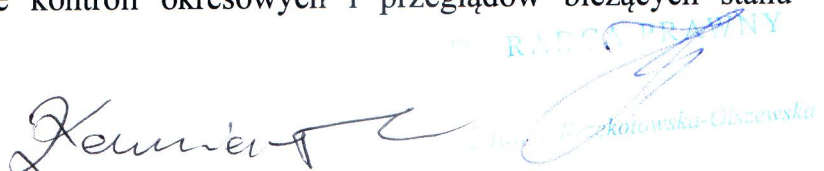
12. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych budynków, w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji, rodzaju zabudowy oraz wyposażenia, a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów.

Rozdział II: Ewidencja środków Funduszu Remontowego

- 1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję określoną w art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 2. Ewidencja wpływów określona w art.4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obejmuje naliczone i wpłacone opłaty na fundusz remontowy przez użytkowników lokali, a dla lokali w najmie odpowiada wartości naliczonego odpisu w ciężar kosztów 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 dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych w nieruchomości.

Rozdział III – Gospodarowanie środkami Funduszu Remontowego

- 1. Zakres prac remontowych dla budynków ujmowanych w planie rzeczowym remontów sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu


RADA NADZORCZA
Kozłowska-Obżewska

technicznego budynków.

2. Rzeczowy plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy przygotowuje Zarząd Spółdzielni, który po zaopiniowaniu przez Komisję Techniczną Rady zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych Funduszu Remontowego, określonego w rozdziale 1 ust. 4 niniejszego regulaminu, 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 budynku
 - c. spełnienie wymagań ochrony środowiska
 - d. zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków
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
5. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, w szczególności tych, o których mowa w ust. 3 lit. a i b niniejszego regulaminu, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest 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.
6. W przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza ustaloną kolejnością, Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
7. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - a. realizację robót w kolejności wynikającej z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów,
 - b. bezpieczeństwo użytkowników lokali i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych,

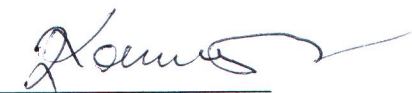


- c. stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenia do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie,
 - d. stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe lokali.
8. Zarząd Spółdzielni dokonuje wyboru Wykonawców na wykonanie poszczególnych zadań remontowych zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem.
9. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje Zarząd Spółdzielni.
10. Odbioru wykonanego zadania remontowego dokonuje Zarząd Spółdzielni, a w uzasadnionych przypadkach z udziałem właściwego inspektora nadzoru. W odbiorach robót, ujętych w planie remontów może brać udział członek Rady Nadzorczej.

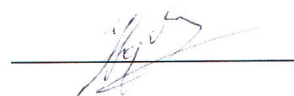
Traci moc „Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka”” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.03.2010 r.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2019 z dnia 24.10.2019 r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Sekretarz



ST. RADO PRZEDNY
Krzeszowska-Olszewska