

Uchwała Nr 15 /2015
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowej Rudzie z dnia 22 grudnia 2015 roku.

w sprawie: **uchwalenia regulaminu zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie działając w oparciu o § 59 ust 1 pkt. 8 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w dniu 12 grudnia 2014 roku.

uchwała, co następuje:

§ 1.

1. regulamin zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie;
2. tekst regulaminu zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

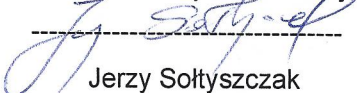
§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

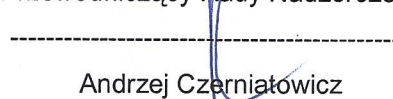
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie

Sekretarz Rady Nadzorczej



Jerzy Sołtyszczak

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Andrzej Czernałowicz

Głosowanie:

1. obecnych 

2. za

3. przeciw

REGULAMIN

zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie

§ 1

Niniejszy regulamin sporządzono w oparciu o przepisy:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze, (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 1443, z późn. zm.),
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 1222, z późn. zm.),
- 3) ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.),
- 4) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie zatwierdzonego Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 15/2014 z dnia 12 grudnia 2014 roku.

§ 2

Ilekcroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- 1) Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową w Nowej Rudzie,
- 2) zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, lokale i części wspólne nieruchomości mieszkaniowych a także budowle i urządzenia infrastruktury technicznej związanej z budynkami mieszkalnymi,
- 3) remoncie - 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,
- 4) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie Ustawy.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję określoną w art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 Ustawy w podziale na poszczególne nieruchomości.
3. Ewidencja wpływów określona w art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 Ustawy obejmuje wartość naliczonego odpisu w ciężar kosztów na poszczególnych nieruchomościach.
4. Ewidencja wydatków określona w art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 Ustawy dotyczy faktycznie wykonanych prac remontowych każdej nieruchomości.
5. Obowiązek tworzenia funduszu wynika z art. 6 ust. 3 Ustawy.
6. Celem tworzenia funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym.

§ 4

1. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy Spółdzielni dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, poprzez uiszczanie opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy lub innej opłaty eksploatacyjnej ustalonej zgodnie z uchwałą odpowiednich organów statutowych Spółdzielni.

2. Fundusz remontowy Spółdzielni przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz należytym stanie estetycznym zasobu.
3. Gospodarowanie funduszem remontowym prowadzi się w skali całych zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni, a ewidencję naliczeń należnych wpływów i wydatków na remonty, z podziałem na poszczególne nieruchomości.
4. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z podziałem obowiązków określonym w Regulaminie porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.

§ 5

1. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzony jest:
 - 1) z odpisów od m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w wysokości ustalonej w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni,
 - 2) z dodatkowych wpłat użytkowników lokali, o ile wyrazi na to zgodę w formie pisemnej, co najmniej połowa użytkowników lokali danej nieruchomości,
 - 3) z dofinansowania dochodami z pozostałej działalności Spółdzielni na podstawie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 4) z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatek funduszu remontowego,
 - 5) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za nieterminowość wykonania oraz za wady i usterki od wykonawców robót remontowych,
 - 6) z innych źródeł.
2. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich wieku, stanu technicznego, konstrukcji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia oraz zakresu robót przewidzianych do wykonania wynikających z zatwierzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów.

§ 6

1. Remonty w spółdzielni wykonuje się w sposób planowy.
2. Plan remontów spółdzielni sporządzony przez Zarząd Spółdzielni zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni w drodze uchwały.
3. Procedura ustalenia zakresu rzeczowego i finansowego planu remontów obejmuje:
 - 1) wykonanie planu potrzeb remontowych danej nieruchomości na podstawie rocznych i pięcioletnich przeglądów budowlanych nieruchomości oraz zgłaszanych przez mieszkańców wniosków remontowych.
 - 2) wykonanie analizy ekonomicznej kondycji finansowej danej nieruchomości i typowanie na tej podstawie robót remontowych do wykonania na dany rok kalendarzowy oraz podjęcie decyzji o wysokości odpisu z przeznaczeniem na finansowanie realizacji przyjętych do wykonania robót,
 - 3) zatwierdzenie planu remontów przez Radę Nadzorczą po uwzględnieniu ewentualnych poprawek przez nią przyjętych,
 - 4) Rada Nadzorcza może dokonać korekty zatwierzonego wcześniej planu remontów w przypadku konieczności usunięcia skutków katastrofy lub wystąpienia awarii, a także w przypadku powstania nadwyżki finansowej pomiędzy nakładami na remonty ujętymi w planie a faktycznymi kosztami remontów wynikającymi z ofert przetargowych wykonawców robót, które zostały przyjęte do realizacji przez Spółdzielnię.

§ 7

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:

- 1) finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych,

- 2) remonty budynków i budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (np. drogi i chodniki osiedlowe, parkingi, place zabaw, wymiennikownie itp.),

§ 8

1. Plan remontów Spółdzielni co do zasady tworzy się w taki sposób, aby wielkość planowanych nakładów na finansowanie remontów danej nieruchomości nie przekraczała planowanych wpływów na danej nieruchomości w tym samym roku kalendarzowym.
2. Jeżeli w danej nieruchomości zachodzi konieczność przeprowadzenia remontu, którego koszty nie znajdują pokrycia w stanie funduszu remontowego tej nieruchomości, wówczas na ten cel mogą być przeznaczone przejściowo środki funduszu z innych nieruchomości, w których nie zachodzi pilna potrzeba przeprowadzenia remontu.
3. Uzupelnienie funduszu remontowego nieruchomości, w której przeprowadzono remont powinno nastąpić w okresie 10 lat. Jeżeli wpływ środków na fundusz remontowy w okresie 10 lat nie zapewni środków na sfinansowanie planowanego remontu dla takiej nieruchomości powinna być zwiększona stawka odpisu na fundusz remontowy.
4. Różnica pomiędzy wpływami na fundusz remontowy, a wydatkami funduszu remontowego odpowiednio powiększa lub pomniejsza wysokość środków funduszu remontowego w roku kolejnym.

§ 9

1. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany remontów zasobów mieszkaniowych powinny zmierzać do zapewnienia każdej nieruchomości zrównoważenia wpływów i wydatków tego funduszu w skali 10 lat.
2. Nadwyżka lub niedobór na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości nie podlega indywidualnemu rozliczeniu w formie wypłaty lub dopłaty przez użytkownika lokalu.

§ 10

1. Zasady i tryb wyłaniania wykonawców robót remontowych określa Regulamin organizacji i przeprowadzania przetargów na udzielenie zamówień na roboty budowlane, usługi i dostawy w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.
2. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - 1) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych,
 - 2) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie,
 - 3) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe lokali.
3. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.

§ 11

Regulamin wchodzi w życie z dniem 22 grudnia 2015 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Jerzy Sołtyszczak



Przewodniczący Rady Nadzorczej
Andrzej Czerniatowicz

