

REGULAMIN
Funduszu Remontowego Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Komuny Paryskiej w Gdyni.

I. WSTĘP
§1

Ilekcroć w Regulaminie jest mowa o:

1. Nieruchomość budynkowa (mieszkaniowa) – grunt zabudowany budynkiem (nieruchomość jednobudynkowa) lub budynkami (nieruchomość wielobudynkowa), a powierzchnia gruntu musi zapewniać niezbędną możliwość korzystania z budynku i mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej – w granicach określonych w uchwale Zarządu, zgodnie z art. 42 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Fundusz na remontowy tworzy się odrębnie dla każdej wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej. Jednostką rozliczeniową kosztu remontu jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Niniejszy regulamin normuje zasady tworzenia i wykorzystania środków finansowych przeznaczonych na remonty wydzielonych nieruchomości mieszkaniowych na podstawie obowiązujących przepisów:
 - 1) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 roku (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222 tekst jedn. z późniejszymi zmianami),
 - 2) Statutu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni,
 - 3) Ustawy Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994 roku (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1409; z późniejszymi zmianami),
 - 4) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 roku (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1422 tekst jedn.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE
§2

Niniejszy regulamin stosuje się do:

- 1) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
- 2) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 3) członków Spółdzielni, właścicieli lokali, którzy posiadają odrębną własność lokalu,
- 4) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
- 5) osób korzystających z lokali Spółdzielni nieposiadających do nich tytułu prawnego.

W/w osoby w dalszej części Regulaminu będą zwani „Użytkownikami”.

III. REMONTY

§3

Zakres prac remontowych.

1. Przez remont budynku należy rozumieć, przeprowadzenie zgodnie z Prawem budowlanym, 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. Nakłady ponoszone na remonty cechują się tym, że nie tworzą nowej wartości, a służą zachowaniu dotychczasowej substancji remontowanego środka trwałego. Roboty remontowe pozwalają na utrzymanie go we właściwym stanie technicznym, umożliwiającym dalszą jego eksploatację. Mają, więc charakter czysto zachowawczy, odtworzeniowy. Tak rozumiany remont polega w szczególności na naprawie, odnowieniu, wymianie pewnych elementów, doprowadzeniu środka trwałego do stanu używalności, przywróceniu jego pierwotnej wartości użytkowej.
2. Do prac remontowych nie zalicza się prac konserwacyjnych i przeglądów wynikających z ustawy Prawo budowlane, które są rozliczane w ramach kosztów eksploatacji.

§4

1. Realizacja prac remontowych w zasobach Spółdzielni wykonywana jest w oparciu o roczny plan rzeczowo – finansowy oraz usuwanie awarii i szkód powstałych w wyniku zdarzeń losowych.
2. W planie remontów wydzielonej nieruchomości budynkowej, Zarząd uwzględnia wyniki corocznych przeglądów, uwagi mieszkańców, Samorządu Nieruchomości.
3. O terminach przeprowadzenia rocznych przeglądów Administracja powiadamia użytkowników poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych pisemnej informacji.
4. Decyzję o przeprowadzeniu określonego remontu podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rocznego planu remontów w zakresie finansowym, oraz rzeczowego planu remontów poszczególnych nieruchomości zatwierdzonego przez Zarząd.

§5

O terminie rozpoczęcia prac remontowych w wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej, Administracja informuje jej użytkowników poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych informacji pisemnej, na co najmniej 3 dni przed rozpoczęciem prac.

IV. TWORZENIE FUNDUSZU NA REMONTY

§6

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Komuny Paryskiej w Gdyni tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych na podstawie przepisów wyszczególnionych w § 1 ust. 3.

§7

Źródłami tworzenia funduszu remontowego wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej są:

- 1) odpisy obciążające koszty gospodarki zasobami lokalowymi w wysokości wpłat miesięcznych dokonywanych przez użytkowników,
- 2) kwoty uzyskane z tytułu obniżenia wynagrodzenia wykonawców w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze robót na wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej,
- 3) kary za zwłokę w usuwaniu wad na wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej,
- 4) kary za nieterminowe wykonanie robót na wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej,
- 5) odszkodowania ubezpieczycieli za szkody powstałe w mieniu wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej,
- 6) przychód uzyskany ze sprzedaży materiałów z odzysku na wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej,
- 7) kredyty celowe uzyskane dla wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej,
- 8) inne wpływy określone uchwałami organów statutowych i odrębnymi przepisami, w tym podział nadwyżki bilansowej, oprocentowanie środków funduszu remontowego znajdujących się na lokatach,
- 9) dotacje, darowizny i dobrowolne wpłaty użytkowników.

V. PRZEZNACZENIE FUNDUSZU

§8

1. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na remonty zasobów w odrębnych nieruchomościach mieszkaniowych.
2. Zgromadzone środki funduszu remontowego przeznacza się na:
 - 1) finansowanie kosztów remontów wydzielonych nieruchomości mieszkaniowych,
 - 2) finansowanie remontów wynikających z zaleceń okresowych obowiązkowych przeglądów wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej,
 - 3) zapłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla użytkowników lokali Spółdzielni oraz odszkodowania za mieszkania nieubezpieczone,

- 4) spłatę nakładów poniesionych na remonty finansowane z kredytów, bądź ze środków obrotowych Spółdzielni,
- 5) usuwanie wad technologicznych i awarii,
- 6) wypłatę ekwiwalentów za wymianę stolarki okiennej, dla wniosków złożonych do dnia 17.08.2009 roku,
- 7) finansowanie na wniosek Samorządów Nieruchomości, nakładów na remonty oraz tworzenie infrastruktury na terenach przyległych do nieruchomości,
- 8) finansowanie wymiany wodomierzy z odczytem radiowym oraz wymianę zaworów odcinających.

§9

1. Z funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali.
2. Wykaz napraw i remontów obciążających użytkowników lokali określa „Regulamin obowiązków Spółdzielni oraz użytkownika lokali w zakresie napraw wewnętrznych lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale”.
3. Nakłady o charakterze konserwacyjnym obciążają bieżące koszty eksploatacji:
 - 1) konserwacja bieżąca – wykonawstwo własne,
 - 2) przeglądy roczne kominiarskie,
 - 3) przeglądy roczne instalacji gazowej,
 - 4) przeglądy pięcioletnie instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

§10

1. Wysokość stawek wpłat (odpisów) na fundusz remontowy, naliczonych w ramach opłat za używanie lokali, powinna uwzględniać:
 - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów w okresie, dla którego będą ustalane stawki odpisów,
 - 2) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych np. dźwigi,
 - 3) niewykorzystane środki finansowe z poprzedniego okresu rozliczeniowego,
 - 4) remonty wynikające z przeglądów zasobów, zgodnie z przepisami zaakceptowane i podpisane przez inspektora nadzoru.
2. Roczne stawki wpłat (odpisów), o których mowa w ust. 1 określa się w planie funduszu remontowego na dany rok, jednolite dla zasobów objętych wspólnym rozliczeniem. Zmiana stawki wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.
3. Kwota niewykorzystanego lub przekroczonego funduszu remontowego przechodzi do rozliczenia w roku następnym.

§11

Finansowanie i rozliczanie remontów.

1. Remont finansowany jest w całości ze środków własnych zgromadzonych na funduszu remontowym.
2. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach – zagrożenia życia lub zdrowia ludzkiego – przejściowe finansowanie wydatków remontowych wolnymi środkami obrotowymi Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminu zwrotu zaangażowanych środków. Decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni i powiadamia w możliwie krótkim terminie Radę Nadzorczą.
3. W przypadku finansowania remontu kredytem bankowym, Zarząd Spółdzielni, musi uzyskać zgodę większości użytkowników lokali, w tym 100% właścicieli lokali w wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej, z tym zastrzeżeniem, że § 128¹ Statutu Spółdzielni stosuje się odpowiednio; w przypadku kilku osób współuprawnionych do danego lokalu, przysługuje im prawo do oddania tylko jednego głosu za wszystkich współuprawnionych do tego lokalu.

§12

1. Środki na remonty pochodzące z kredytu bankowego podlegają spłacie przez Użytkowników lokali w nieruchomości, na których te środki wydatkowano, a spłata następuje w ratach miesięcznych na warunkach określonych w umowie kredytowej zawartej między bankiem a kredytobiorcą.
2. Szczegółowe zasady spłaty kredytu bankowego ustalane są przez Zarząd i zatwierdzone odrębną uchwałą Rady Nadzorczej. Zasady spłaty kredytu ustalane są przed podjęciem decyzji o zaciągnięciu zobowiązań i Użytkownicy muszą zaakceptować warunki spłaty.

VI. UCHWALANIE PLANÓW REMONTÓW

§13

1. Zarząd Spółdzielni do dnia 01 listopada danego roku przedstawia Radzie Nadzorczej plan funduszu remontowego na następny rok kalendarzowy.
2. Przekazany Radzie Nadzorczej plan funduszu remontowego powinien określać źródła finansowania.
3. Zarząd Spółdzielni w terminie do 30 listopada każdego roku uchwała rzeczowy plan remontów, który będzie realizowany w następnym roku kalendarzowym.
4. Zarząd Spółdzielni realizuje rzeczowy plan remontów zgodnie z „Regulaminem udzielania zamówień na roboty budowlane, remontowe, usługi i dostawy w RSM im. Komuny Paryskiej w Gdyni”.

5. W przypadku zaistnienia okoliczności wymagających skorygowania Planu funduszu remontowego, za wyjątkiem korygowania funduszu w wyniku zmiany stawek, które wchodzi w fundusz danej nieruchomości z mocy samej uchwały, Zarząd Spółdzielni przedstawia Radzie Nadzorczej korektę planu z uwzględnieniem zmian przedmiotowych oraz sposobu i źródeł ich finansowania wraz z uzasadnieniem. Korekta funduszu remontowego wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.

§14

Dopuszcza się wykonywanie remontów siłami własnymi Spółdzielni, pod warunkiem przygotowania przez inspektora nadzoru kosztorysu inwestorskiego i rozliczenia wykonanych robót kosztorysem powykonawczym wg stawek zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni wg średnich cen Sekocenbudu. Roboty muszą być nadzorowane i odbierane przez inspektora nadzoru.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§15

Nie zalicza się do remontów finansowanych ze środków Spółdzielni prac wykonywanych przez użytkowników we własnym zakresie.

§16

Obowiązki Spółdzielni oraz Użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali i zasady rozliczeń z tego tytułu określa regulamin „Obowiązków Spółdzielni oraz użytkownika lokali w zakresie napraw wewnętrznych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale.

§17

Wszelkie zmiany do niniejszego Regulaminu podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni.

§18

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni Uchwałą nr 119/14-17 z dnia 24.02.2016 roku i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

2. Jednocześnie przestaje obowiązywać „Regulamin tworzenia funduszu remontowego, ustalania wpłat, wydatkowania środków na remonty wydzielonych nieruchomości mieszkaniowych Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni” uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 66/11-14 z dnia 20.12.2011 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Józef Tojs

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr Marian Wolski