

Regulamin funduszu remontowego

zasobów mieszkaniowych

Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Pracowników Kultury w Warszawie

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
3. Statut Spółdzielni,
4. Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu określają zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych stanowiących własność lub zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
3. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 2

Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy właścicieli lokali.

§ 3

1. Fundusz remontowy Spółdzielni tworzony jest z :
 - a) odpisów z wpłat wnoszonych na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - b) środków otrzymanych na dofinansowania celowe,

- c) podziału dochodu z gospodarki zasobami Spółdzielni za poprzedni okres rozliczeniowy według uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - d) dotacji ze środków publicznych – fundusze celowe,
 - e) wpłat przeznaczonych na spłatę kredytów termomodernizacyjnych,
 - f) odszkodowań wypłaconych przez ubezpieczycieli za szkody związane z nieruchomościami,
 - g) innych wpływów stosownie do uchwał organów Spółdzielni.
2. Wysokość odpisu na m² powierzchni lokalu zatwierdza Rada Nadzorcza na podstawie wniosku przedstawionego przez Zarząd Spółdzielni.
 3. Wysokość stawki wynika z planu finansowego i rzeczowego remontów na dany rok obrachunkowy przyjętego przez Radę Nadzorcza.
 4. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości i lokali /mieszkalne, użytkowe/ w zależności od ich stanu technicznego oraz zakresu prac remontowych koniecznych do wykonania, oraz nadwyżki wydatków nad odpisami.

§ 4

1. Środkami funduszu remontowego dysponuje Zarząd Spółdzielni w ramach zatwierdzonego na dany rok kalendarzowy planu remontów.
2. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na remonty nieruchomości wspólnych zasobów mieszkaniowych w tym na:
 - a) ocieplenie ścian zewnętrznych elewacji i stropodachów,
 - b) wymianę pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi,
 - c) remonty elewacji i ich malowanie,
 - d) wymianę drzwi zewnętrznych tj. wejściowych do budynków i stolarki okiennej na klatkach schodowych i w piwnicach,
 - e) dofinansowanie wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach zgodnie z warunkami określonymi w regulaminie obowiązków Spółdzielni, jej członków i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali,
 - f) remonty drogowe, remont wewnętrznych parkingów i chodników,
 - g) remont wewnętrznej i zewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody w zakresie określonym w regulaminie porządku domowego,
 - h) remontów, w tym malowanie klatek schodowych ,
 - i) naprawy zewnętrzne balkonów w tym obróbkę blacharską,
 - j) konieczne remonty wynikające z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Urzędu Dozoru Technicznego, rocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych dokonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego itp.,
 - k) Spłatę ewentualnych kredytów termomodernizacyjnych.

§ 5

1. Gospodarowanie funduszem remontowym prowadzi się w skali całych zasobów mieszkaniowych, a ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego dla każdej nieruchomości.
2. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.
3. Przekroczenie środków naliczonych w danym roku w ramach funduszu remontowego spowodowane zwiększeniem zakresu robót wymuszonymi okolicznościami zewnętrznymi jest pokrywane z naliczeń w następnych latach lub z podziału wyniku finansowego – pod warunkiem uzyskania zgody Rady Nadzorczej.
4. Zarząd Spółdzielni, na podstawie przeprowadzonych przeglądów, ekspertyz przygotowuje i przedstawia do akceptacji w terminie do 30 listopada każdego roku program robót do sfinansowania z funduszu remontowego Spółdzielni na kolejny rok.
5. Szczegółowy plan remontów stanowi element planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni.
6. W przypadku, gdy realizacja zadań wymaga uzyskania finansowania zewnętrznego poprzez zaciągnięcie kredytu, Zarząd Spółdzielni przygotowuje odpowiedni wniosek skierowany do Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli w trakcie roku obrachunkowego nastąpi konieczność zwiększenia zakresu robót, Zarząd wnioskuje z wyprzedzeniem do Rady Nadzorczej o zmianę planu remontów ze wskazaniem sposobu sfinansowania dodatkowych robót. Wniosek Zarządu powinien zostać rozpatrzony w ciągu 30 dni od daty jego wpływu.
8. Wydatki funduszu remontowego Spółdzielni realizuje Zarząd z zachowaniem trybu określonego w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą .

§ 6

1. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - a) realizację robót w kolejności wynikającej z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów,
 - b) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prac remontowych,
 - c) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii dopuszczonych do powszechnego obrotu i stosowanych w budownictwie,
 - d) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających możliwość użytkowania lokali w trakcie prac

remontowych oraz podnoszących walory użytkowe poszczególnych nieruchomości.

2. Prace remontowe prowadzone przez firmy zewnętrzne podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.
3. Kontrolę realizacji rzeczowego planu remontów sprawują służby techniczne a w zakresie ekonomicznym księgowość Spółdzielni.
4. Rozliczenia finansowe i rzeczowe remontów finansowane z funduszu remontowego podlegają kontroli Rady Nadzorczej.

III. Postanowienia końcowe

§ 7

Zasady wyboru wykonawców, tryb udzielania zleceń, nadzorowania i rozliczania robót reguluje odrębny regulamin.

Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej nr..... z dnia **z mocą obowiązującą od**

Zarząd:

Rada Nadzorcza