

U C H W A Ł A Nr 5/3/2014

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lok. – Własn. „Nasz Dom” w
Opocznie z dnia 27.03.2014r.

w sprawie: zatwierdzenia **Regulaminu gospodarowania funduszem remontowym w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Nasz Dom” w Opocznie**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Nasz Dom” w Opocznie, działając na podstawie art. 46 § 2 Ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. nr 188, poz 1848 z późniejszymi zmianami oraz § 147 ust.1 pkt. 24 Statutu Spółdzielni, uchwala co następuje:

§ 1

Zatwierdza **Regulamin gospodarowania funduszem remontowym w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Nasz Dom” w Opocznie** w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz R N

Regina Marczevska

Przewodniczący R N

Elżbieta Różycka

REGULAMIN

GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM REMONTOWYM W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ „NASZ DOM” W OPOCZNIE.

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Regulamin określa zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Nasz Dom” w Opocznie.

§2.

Podstawę prawną opracowania regulaminu stanowią:

1. Ustawa „Prawo spółdzielcze” z dnia 16.09.1982 r (Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz.1848 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r (Dz. U. z 2003 r. Nr.119, poz.1116 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U.2010 r., Nr 102, poz. 651z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330).
5. Ustawa - Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623 z późniejszymi zmianami).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Nasz Dom” w Opocznie.
7. Uchwała nr 3/3/2014 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Nasz Dom” w Opocznie z dnia 27.03.2014 r.

ROZDZIAŁ II

CELE FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 3

1. Fundusz remontowy jest źródłem finansowania wszystkich remontów.
 - a. **Remont budowlany** jest to wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym, robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego (art. 3 pkt 8 prawa budowlanego). Dopuszcza się przy remoncie stosowanie innych wyrobów niż były użyte w stanie pierwotnym.
 - b. Bieżąca konserwacja nie jest remontem i nie może być finansowana z funduszu remontowego.
2. Fundusz remontowy może być źródłem finansowania robót polegających na modernizacji, rozbudowie, nadbudowie czy przebudowie.
3. Środki z funduszu remontowego przeznaczone są na:
 - a. finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych,
 - b. finansowanie kosztów usuwania awarii na instalacjach, sieciach ogólnego użytku (w tym koszty wody w wypadku awarii instalacji CO i sieci wodociagowych),
 - c. finansowanie remontów urządzeń i obiektów nie posiadających własnego funduszu remontowego znajdujących się w zasobach spółdzielni.

ROZDZIAŁ III

TWORZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

§4

1. Fundusz remontowy jest tworzony i rozliczany odrębnie dla każdego budynku mieszkalnego.
2. Fundusz remontowy jest ustalany adekwatnie do potrzeb i zamierzeń remontowych.
3. Środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym są wydatkowane przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Rada Nadzorcza kontroluje zgodność wydatkowania środków zgromadzonych na funduszu remontowym z planem gospodarczym.

§5

Źródła i zasady tworzenia funduszu remontowego:

1. wpłaty na fundusz remontowy dokonywane są miesięcznie wg stawki określonej za m² powierzchni użytkowej mieszkania, lokalu bez względu na status prawny i formę jego własności jako część składowa opłat,
2. pożytki płynące z dzierżaw pomieszczeń wspólnych,
3. pożytki płynące z dzierżaw powierzchni pod reklamy lub montaż urządzeń,
4. pożytki płynące z dzierżaw powierzchni pod działalność gospodarczą,
5. kredyty bankowe,
6. inne źródła:
 - a) premie termomodernizacyjne,
 - b) dotacje z budżetu państwa,
 - c) przejściowo ze środków SM (w formie pożyczek),
 - d) odpisy – amortyzacja lokali nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
 - e) odpisy – amortyzacja urządzeń technicznych,
 - f) nadwyżki z rozliczenia wkładów – dot. mieszkań postawionych do przetargu (wolnych w sensie prawnym),
 - g) darowizn i subwencji na poprawę warunków mieszkaniowych,
 - h) z podziału nadwyżki bilansowej,
 - i) odszkodowań.
 - j) innych dochodów.

§6

1. Wysokość odpisu na fundusz remontowy jest ustalana odrębnie dla każdej nieruchomości w zależności od planowanych lub realizowanych przedsięwzięć remontowych.
2. Wysokość odpisów wymienionych w §. 4 pkt. 1 określa Rada Nadzorcza przy uchwalaniu planu gospodarczego (budżetu) Spółdzielni na dany rok a w pozostałych Zarząd Spółdzielni.
3. W zasobach SM są też tereny, budynki i obiekty budowlane nieposiadające własnego funduszu remontowego a stanowiące mienie Spółdzielni.

ROZDZIAŁ IV

ZADANIA REALIZOWANE Z FUNDUSZU REMONTOWEGO

1. Wykonywanie remontów i napraw w celu utrzymania stanu technicznego nieruchomości zapewniającego bezpieczną eksploatację budynków, obiektów oraz urządzeń i instalacji.
 - a. Pokrycia dachu
 - b. Obróbek blacharskich i orynnowania
 - c. Elewacji i znajdujących się na nich obróbek blacharskich

- d. Konstrukcji budynku, budowli i jej elementów
 - e. Instalacji:
 - C.O.
 - wod.- kan,
 - gazowej,
 - elektrycznej,
 - wentylacyjnej i kominowej,
 - domofonowej,
 - odgromowej,
 - f. Elementów wspólnych budynków:
 - wejścia,
 - wiatrołapy,
 - klatki schodowe,
 - ciągi komunikacyjne,
 - pomieszczenia wspólnego użytku(pralnie, suszarnie itp.),
 - pomieszczeń technicznych (węzły, pom. na wodomierze),
 - urządzeń i instalacji niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania budynku.
 - g. Opasek wokół budynku.
 - h. Stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych oraz w piwnicach.
 - i. Usuwanie awarii w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Wykonywanie koniecznych remontów i napraw związanych z zachowaniem bezpieczeństwa.
3. Wykonywanie napraw i remontów przywracających lub poprawiających funkcjonalność i estetykę budynków i obiektów w zasobach SM:
- a. docieplenia,
 - b. termomodernizacje,
 - c. malowanie klatek,
 - d. malowanie elewacji,
 - e. malowanie pomieszczeń wspólnych.
4. Remonty związane z utrzymaniem zasobów SM:
- a. remonty dróg,
 - b. chodników,
 - c. parkingów,
 - d. placów zabaw,
 - e. placów gospodarczych (trzepaków, miejsc pod kontenery),
 - f. oświetlenia zewnętrznego i ulicznego,
 - g. elementów małej architektury (ławek, koszy, zapór drogowych itp.).
5. Remonty i konserwację urządzeń w obiektach:
- a. remontów węzłów cieplnych,
 - b. wodociągów,
 - c. ciepłociągów,
 - d. urządzeń zabawowych.
6. Spłatę zaciągniętych kredytów na cele remontowe i termomodernizację budynku.

ROZDZIAŁ V

GOSPODAROWANIE FUNDUSZEM REMONTOWYM

- 
- 1. Gospodarkę funduszem remontowym prowadzi Zarząd SM.
 - 2. Planowanie zadań realizowanych w oparciu o fundusz remontowy odbywa się poprzez:

- a. Realizację wniosków i zaleceń płynących z okresowych przeglądów budynków i instalacji (art. 62 Ustawy - Prawo Budowlane).
 - b. Wniosków płynących ze strony mieszkańców.
 - c. Planowe działania mające na celu utrzymanie bezpiecznego funkcjonowania obiektów.
 - d. Planowe działania mające na celu poprawę funkcjonowania i estetykę nieruchomości.
3. Konsultacja z mieszkańcami
- Zarząd organizuje spotkania z mieszkańcami dotyczące remontów na których:
- a. przedstawia wydatki z funduszu remontowego za rok ubiegły,
 - b. przedstawia aktualny stan funduszu remontowego,
 - c. przedstawia zadania do realizacji wynikające z przeprowadzonych przeglądów,
 - d. konsultuje z mieszkańcami nieruchomości planowane działania oraz zgłoszone przez mieszkańców do realizacji z funduszu remontowego ,
 - e. ustala priorytety w zależności od stanu środków na funduszu remontowym,
 - f. ustala podwyższenie składki na fundusz remontowy dla realizacji wyznaczonych zadań.
- W sprawach nie rozstrzygniętych na zebraniach Zarząd może przeprowadzić referendum kierując indywidualne zapytania do wszystkich mieszkańców nieruchomości. Za wiążącą uważa się wolę wyrażoną zwykłą większością głosów poprzez złożenie podpisu w wyznaczonym terminie.
4. Usuwanie awarii i realizowanie zadań remontowych usuwających zagrożenie, poprawiających bezpieczeństwo oraz należących do czynności zwykłego zarządu nie wymaga konsultacji i jest realizowane priorytetowo.
 5. Przekroczenie funduszu remontowego w wyniku usuwania awarii bilansowane będzie poprzez podniesienie stawki na fundusz remontowy.
 6. Remonty urządzeń i obiektów nie posiadających własnego funduszu remontowego są finansowane z funduszu remontowego nieruchomości korzystających z tych urządzeń i obiektów po akceptacji Rady Nadzorczej.

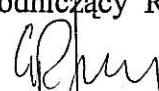
ROZDZIAŁ VI

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr z dnia 27.03.2014r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 27.03.2014r.

Sekretarz R N

Regina Marczevska

Przewodniczący R N

Elżbieta Różycka