

REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM NA REMONTY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "HUBY" WE WROCŁAWIU

Tekst jednolity ze zmianami wprowadzonymi

Uchwałami Rady Nadzorczej nr 6/2016, 4/2021 i 8/2021

ROZDZIAŁ I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawa z dnia 26.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 oraz z 2004 r. nr 141 poz. 1492).
4. Ustawa z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. nr 54 poz. 654 z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. nr 76 poz. 694 z późniejszymi zmianami).
6. Ustawa z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. nr 217 poz. 2016 z późniejszymi zmianami).
7. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny.
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Huby" we Wrocławiu.

ROZDZIAŁ II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin określa zasady tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty.
2. Fundusz na remonty przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest spółdzielnia w celu utrzymania zasobów spółdzielni w należyтым stanie technicznym i estetycznym.
3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - remoncie - należy przez to rozumieć prace remontowo - budowlane określone, jako remont w ustawie prawo budowlane,
 - modernizacji - należy przez to rozumieć przebudowę, rozbudowę i inne prace budowlane, których celem jest ulepszenie jego walorów użytkowych i estetycznych,

- konserwacji - należy przez to rozumieć utrzymanie obiektów i urządzeń w gotowości do funkcjonowania i zapewnienia warunków użytkowania określonych przepisami technicznymi, usuwanie drobnych uszkodzeń oraz dokonywanie przeglądów okresowych,
 - nieruchomości - należy przez to rozumieć wydzieloną na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni nieruchomość gruntowa z budynkiem mieszkalnym, w skład której wchodzi lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu,
 - zasobie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, hydrofornie, kotłownie w tym podobne urządzenia, uzbrojenie terenu, budowle komunikacyjne jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki i tereny zielone.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy:
- członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali,
 - członków posiadających odrębną własność lokalu,
 - właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
 - osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, a niebędących członkami spółdzielni,
 - osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego,
 - osób zajmujących lokale mieszkalne na zasadach najmu.
5. Odpisy podstawowe na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
6. Odpis na fundusz remontowy obiektów zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi koszt uzyskania przychodu w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
7. Zarządzanie funduszem remontowym tworzonym przez członków będących właścicielami lokali i niebędących członkami powierza się spółdzielni na takich samych zasadach jak fundusz remontowy członków i nie członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.

Rozdział III. ZASADY TWORZENIA FUNDUSZU REMONTOWEGO

1. Odpisy na fundusz remontowy naliczane są od powierzchni całkowitej lokalu.
2. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego i zakresu prac remontowych koniecznych do wykonania.
3. Stawki odpisów na fundusz remontowy uchwalane są przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia może tworzyć również fundusze na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.

5. Fundusz remontowy tworzy się z:

- odpisów na fundusz remontowy,
- kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki,
- oprocentowania rachunków bankowych i lokat terminowych,
- dochodów z działalności gospodarczej,
- nadwyżki z poprzednich okresów rozliczeniowych (przychodów nad kosztami spółdzielni ogółem),
- nadwyżki ze zbycia lokali wolnych w sensie prawnym, będących w posiadaniu spółdzielni,
- kwot uzyskanych ze zbycia środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
- innych źródeł (dotacje, subwencje, darowizny).

ROZDZIAŁ IV. ZASADY GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM REMONTOWYM

1. Środki funduszu remontowego przeznacza się na:

- finansowania kosztów remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych,
- usuwanie wad technicznych,
- inne wydatki **po akceptacji Rady Nadzorczej**.

2. Do robót finansowanych z funduszu remontowego zalicza się:

- remont lub modernizację przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonanie nowych przyłączy obejmujące: przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne, sieci ciepłej, przyłącza do linii elektrycznej itp.,
- remont i modernizacje fundamentów łącznie z izolacjami obejmujące: wzmocnienie fundamentów, izolacje przeciw-wodne, przeciw wilgociowe, osuszanie fundamentów,
- remont lub modernizacje elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części dotyczące: konstrukcji stropów, konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych, konstrukcji i pokrycia dachu, ocieplenia stropów i stropodachów, kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
- pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku jak: słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, balkonów, loggi, itp.,
- remont lub modernizację elewacji budynku obejmujące: tynki i okładziny zewnętrzne, malowanie elewacji, ocieplenie ścian budynku, obróbki blacharskie,

- wstawienie nowych, wymiana lub remont okien oraz drzwi zewnętrznych i do pomieszczeń ogólnego użytku (klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, pomieszczenia techniczne itp.),
 - remont, modernizację, wymianę lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozrowadzenie po budynku instalacji oraz montaż wyposażenia armatury i urządzeń dotyczących: instalacji sanitarnych, centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia, instalacji klimatycznych i wentylacyjnych, instalacji przyzywowych (domofony), przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych, wymiany wodomierzy,
 - remont części wspólnych budynku, w tym malowanie (ciągów komunikacyjnych, klatek schodowych, piwnic, strychów),
 - remont, modernizacja osłon śmietnikowych,
 - remont, modernizacja chodników, miejsc postojowych.
3. Za wydatki na remont i modernizację budynku mieszkalnego uważa się wydatki ponoszone na:
- zakup materiałów i urządzeń,
 - zakup usług obejmujących: wykonanie ekspertyzy, opinii, projektu, transport materiałów i urządzeń, wykonawstwo robót,
 - najem sprzętu budowlanego,
 - opłaty administracyjne i inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów.
4. W przypadku wykonywania prac remontowych, modernizacyjnych i usuwania awarii przez własne służby konserwatorów, koszty przeprowadzanych prac będą ujmowane w ewidencji wydatków funduszu remontowego w oparciu o udokumentowane zlecenia wewnętrzne.
5. Prace remontowe i modernizacyjne prowadzi się na podstawie rzeczowego planu remontów Spółdzielni przy czym:
- rzeczowy plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej,
 - zakres prac remontowych ujmowanych w planie rzeczowym remontów na dany rok sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli,
 - Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania,

- w przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, a w szczególności tych, o których mowa w Rozdziale II pkt. 2 niniejszego regulaminu, zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów z pominięciem konkursu ofert lub przetargu.
6. Wykonawcę prac remontowych i modernizacyjnych wyłania się w konkursie ofert lub przetargu przy czym:
- konkurs ofert lub przetarg ogłasza się obowiązkowo w dwóch największych portalach ogłoszeniowych w Polsce, tj. portalach oferty-biznesowe.pl i oferteo.pl, oraz opcjonalnie w innych portalach właściwych dla specyfiki zlecanych prac remontowo modernizacyjnych czy w drodze indywidualnych zapytań ofertowych do firm działających w przedmiocie zlecanych prac,
 - ogłoszenie o konkursie ofert, przetargu lub treść zapytania ofertowego wraz z niezbędną dokumentacją techniczną i kosztorysową w formie elektronicznej zamieszcza się również na swojej stronie internetowej Spółdzielni,
 - okres na składanie ofert przez potencjalnych wykonawców w konkursie ofert lub przetargu nie może być krótszy niż 21 dni,
 - konkurs ofert lub przetarg o wartości kosztorysowej mniejszej niż 10 tys. zł. można przeprowadzić w drodze indywidualnych zapytań ofertowych do firm działających w przedmiocie zlecanych prac, przy czym zadań remontowych i modernizacyjnych nie można dzielić na części celem uniknięcia ogłoszenia konkursu ofert lub przetargu,
 - o zamiarze przeprowadzenia konkursu ofert lub przetargu, rodzaju procedury, treści ogłoszenia i zapytania ofertowego, jego wartości kosztorysowej, adresatach indywidualnych zapytań ofertowych, złożonych ofertach, itd., informowani są członkowie Rady Nadzorczej z budynku, którego konkurs ofert lub przetarg dotyczy, oraz członkowie Prezydium Rady Nadzorczej,
 - w rozstrzygnięciu konkursu ofert lub przetargu uczestniczy co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej z budynku, którego konkurs ofert lub przetarg dotyczy, a jeżeli jest to niemożliwe, inni wyznaczeni członkowie Rady Nadzorczej,
 - za zgodą Rady Nadzorczej możliwe jest odstępianie od wyłaniania wykonawcy prac remontowych lub modernizacyjnych w drodze konkursu ofert lub przetargu.

ROZDZIAŁ V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niewykorzystane w ciągu roku kalendarzowego środki funduszu na remonty przechodzą na rok następny.
2. Środkami funduszu remontowego dysponuje Zarząd Spółdzielni.

3. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów, które wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych (również przynależna do lokalu piwnica) zobowiązani są wykonać na własny koszt i we własnym zakresie.

W szczególności do obowiązku użytkowników lokali mieszkalnych należy:

- odnawianie mieszkania polegające na:
malowaniu ścian i sufitów, malowaniu farbą olejną stolarki okiennej i drzwiowej (zewnątrzna stolarkę należy utrzymać w pierwotnej kolorystyce), malowanie grzejników, rur i innych urządzeń dla zabezpieczenia przed korozją, naprawa urządzeń techniczno - sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń, oraz wymiana uszczelek i pływaków w spłuczkach,
 - naprawa i wymiana okien i drzwi balkonowych, oraz wejściowych,
 - wykonywanie napraw na wewnętrznej sieci wodno - kanalizacyjnej (odgałęzienia od pionów wraz z armaturą),
 - naprawa i wymiana wykładzin podłogowych (parkiet, mozaika, wykładziny PCV itp.),
 - utrzymanie w należytym stanie technicznym (konserwacja) kuchni gazowej (łącznie z jej wymianą),
 - naprawa i utrzymanie w należytym stanie technicznym instalacji elektrycznej wraz z osprzętem (naprawy powinny być przeprowadzane przez osoby posiadające wymagane kwalifikacje),
4. Wszelkie szkody powstałe z powodu nieszczelności wewnętrznej sieci wodno - kanalizacyjnej obciążają użytkownika lokalu (nie dotyczy pionów).
5. Instalacja centralnego ogrzewania jest własnością Spółdzielni. Dokonywanie przeróbek i naprawa tej instalacji przez użytkownika lokalu bez uzgodnienia z Zarządem Spółdzielni jest niedozwolone.
6. Na członkach spółdzielni i właścicielach lokali wyodrębnionych nie będących członkami spółdzielni ciąży obowiązek uczestniczenia w wydatkach związanych z remontami części wspólnych nieruchomości.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Huby" uchwałą nr 7 z dnia 24 XI 2011 r. z mocą obowiązującą od dnia 25 XI 2011 r.

Z tym samym dniem traci moc dotychczasowy regulamin obowiązujący w tym zakresie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.04.1996 r.

Nieczytelne podpisy Zarządu

Nieczytelne podpisy Prezydium RN