

Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w MGSM „Perspektywa” w Rudzie Śląskiej

zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/2013 z dnia 24.09.2013r.

(tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 35/2013 z dnia 18.12.2013r., uchwałą nr 109/2015 z dnia 29.07.2015r., uchwałą 34/2019 z dnia 26.11.2019r., oraz uchwałą 127/2024 z dnia 27.08.2024r.)

§ 1

1. MGSM „Perspektywa” w Rudzie Śląskiej, zwana dalej „Spółdzielnią”, tworzy Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych zwany w dalszej części regulaminu „funduszem” oraz fundusz remontowy mienia, zwany w dalszej części regulaminu „funduszem mienia”.
2. Celem funduszu jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
3. Celem funduszu mienia jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów remontów mienia Spółdzielni zabudowanego urządzeniami infrastruktury technicznej w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia związanymi z funkcjonowaniem budynków.

§ 2

Ilekcroć w Regulaminie jest mowa o:

1. **remontach** - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejących budynkach mieszkalnych lub mieniu Spółdzielni robót budowlanych nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
Za remonty uważa się także: wykonywanie dociepleń ścian zewnętrznych budynków, wymianę dźwigów osobowych itp.
2. **mieniu Spółdzielni** – należy przez to rozumieć wszelkie nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności, zabudowane budynkami, budowlami urządzeniami, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków, nieruchomości niezabudowane
3. **nieruchomości wspólnej** - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w nieruchomości, w której choć jeden lokal stanowi odrębną własność;
4. **powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu zgodną z uchwałą Zarządu podjętą w celu określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, a w odniesieniu do nieruchomości dla których brak takiej uchwały - powierzchnię dotychczas stosowaną przy wymiarze opłat za korzystanie z lokalu.

§ 3

1. Fundusz bezpośrednio zasilający nieruchomości tworzą:
 - odpisy dokonywane w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokościach uchwalanych przez Radę Nadzorczą, wynikających z potrzeb remontowych nieruchomości mieszkaniowych, w oparciu o jednostkę rozliczeniową 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. W przypadku najemców opłata na fundusz remontowy zawarta jest w stawce czynszu,
 - odrębny odpis na remonty dźwigów osobowych, pobierany od użytkowników lokali położonych w nieruchomościach wyposażonych w takie dźwigi.
 - kwoty uzyskiwane z tytułu obciążenia lokatorów odpłatnością za wymianę stolarki okiennej,
 - kwoty otrzymane od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w nieruchomościach, których koszt likwidacji stanowił wykorzystanie środków funduszu remontowego danej nieruchomości,

- kwoty otrzymane od zakładów górniczych, za szkody powstałe w nieruchomościach wskutek ruchu zakładu górniczego, których koszt likwidacji stanowił wykorzystanie środków funduszu remontowego danej nieruchomości,
 - kwoty uzyskane z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych poszczególnych nieruchomości,
 - kwoty uzyskane z dofinansowania instytucji samorządowych, Unii Europejskiej i innych,
 - kwoty pochodzące ze sprzedaży materiałów wtórnych pochodzących z remontu danej nieruchomości,
 - kwoty zatrzymanych kaucji zabezpieczających roszczenia związane z przywróceniem nieruchomości do stanu pierwotnego.
2. Ponadto fundusz tworzy się z:
 - kwot uzyskanych z umorzeń zaciągniętych pożyczek na termomodernizację,
 - kwot uzyskiwanych z tytułu rozliczenia wkładów.
 3. Fundusz mienia tworzy się z nadwyżki bilansowej Spółdzielni w wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.
 4. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może dokonać przesunięć środków pomiędzy funduszem, a funduszem mienia.
 5. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, może podjąć uchwałę o zwolnieniu z opłat na fundusz lokatorów zamieszkujących w nieruchomościach przeznaczonych do likwidacji.

§ 4

1. Środki funduszu przeznaczone są na:
 - a. finansowanie wydatków na remonty nieruchomości mieszkaniowych;
 - b. współdziałania - w części przypadającej na Spółdzielnię - w finansowaniu wydatków na remonty nieruchomości wspólnych, zarządzanych zgodnie z ustawą o własności lokali.
2. Środki funduszu mienia przeznaczone są na finansowanie wydatków na remonty mienia Spółdzielni zabudowanego urządzeniami infrastruktury technicznej w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia związanymi z funkcjonowaniem budynków.

§ 5

1. Wysokość odpisów na fundusz na każdy rok kalendarzowy ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
2. Wartość planu rzeczowego remontów winna odpowiadać wysokości planowanych środków funduszu.
3. W przypadku konieczności wykonania remontu nie objętego planem na dany rok, Rada Nadzorcza wprowadza jego zmianę poprzez korektę podejmowaną w formie uchwały.

§ 6

1. Dysponentem środków funduszu i funduszu mienia jest Zarząd. Zadanie to Zarząd realizuje na podstawie Planu Remontów uchwalanego przez Radę Nadzorczą na dany rok.
2. Plan Remontów tworzy się w oparciu o potrzeby nieruchomości i obejmuje:
 - roboty dekarские,
 - roboty elewacyjne (w tym termomodernizację),
 - remonty instalacji elektrycznej,
 - remonty instalacji co. i cwu. (w tym wymiana ciepłomierzy w mieszkaniach i wprowadzenie instalacji co do budynku),
 - remonty instalacji gazowych (w tym wprowadzenie instalacji gazowej do budynku),

- roboty stolarskie (w tym wymiana okien w lokalach mieszkalnych),
 - roboty zduńskie,
 - roboty ogólnobudowlane (w tym przemurowanie kominów w, realizacja zaleceń kominiarskich, malowanie klatek schodowych),
 - remonty infrastruktury (w tym remonty parkingów, ciągów pieszych, placów zabaw i zagród gospodarczych),
 - remonty dźwigów osobowych,
 - remonty instalacji domofonowych,
 - remonty instalacji fotowoltaicznej (w tym montaż instalacji fotowoltaicznej).
3. Plan robót remontowych nie finansowanych z funduszu tworzy się w oparciu o wynikające potrzeby i obejmuje:
- inwestycje,
 - remonty lokali użytkowych,
 - roboty rozbiórkowe,
 - remonty pustostanów, w tym także lokali przeznaczonych na lokale socjalne,
 - remonty na mieniu Spółdzielni,
 - remonty pomieszczeń administracyjno biurowych.
4. Środki funduszu winny być wydatkowane w sposób zapewniający przestrzeganie procedur „Regulaminu wyłaniania wykonawców robót remontowych w MGSM „Perspektywa”.

§ 7

Odpisy na fundusz remontowy ustalane są dla poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych Spółdzielni i zależą od stanu technicznego i wysokości środków zgromadzonych na koncie funduszu remontowego nieruchomości.

§ 8

1. Spółdzielnia prowadzi dla każdej nieruchomości odrębną ewidencję wpływów i wydatków funduszu. Ewidencja ta uwzględnia wszystkie należne wpływy i wydatki na remonty zasobów mieszkaniowych tych nieruchomości.
2. Z funduszu nieruchomości finansuje się prace remontowe, które zgodnie z obowiązującymi przepisami, umowami, regulaminami oraz Statutem Spółdzielni nie obciążają użytkowników lokali mieszkalnych i są objęte uchwalonym przez Radę Nadzorczą Planem Remontów.
3. W ramach funduszu remontowego rozliczane są usługi świadczone przez:
 - 1) Firmy obce poprzez:
 - wykonywanie remontów,
 - opracowywanie dokumentacji projektowych na cele prowadzonych remontów,
 - opłaty przyłączeniowe, uzyskiwanie pozwoleń, kontrole związane z prowadzonymi remontami, itp.
 - 2) Zakład Remontowo Budowlany (na podstawie wewnętrznych zleceń).
4. Dopuszcza się, na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Roczno Planu Remontów, finansowanie z funduszu prac remontowych w nieruchomościach, których bieżące środki są niewystarczające na przeprowadzenie remontu, w tym w szczególności:
 - 1) realizacji Planu Termomodernizacji,
 - 2) robót budowlanych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - 3) robót budowlanych zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa, zdrowia i mienia mieszkańców,
 - 4) przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów kapitalnych modernizacji obiektów lub instalacji,
 - 5) remontów instalacji gazowych i centralnego ogrzewania,
 - 6) remontów kończących rozpoczęty cykl remontowy.

§ 9

Remonty, naprawy oraz wymiany w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni oraz remonty pustostanów są ewidencjonowane w ramach funduszu mienia.

§ 10

1. W przypadku wyłączenia z zasobu Spółdzielni nieruchomości z ujemnym saldem na funduszu - właściciele lokali w nieruchomości są zobowiązani do pokrycia niedoboru.
2. W przypadku wyłączenia z zasobu Spółdzielni nieruchomości, której w dzień wyłączenia jedynym właścicielem była Spółdzielnia saldo funduszu remontowego nieruchomości – zasili albo obciąży fundusz mienia.
3. Po zakończeniu roku bilansowego ustalany jest wynik na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości, i funduszu mienia, które stanowią bilans otwarcia na rok następny.

§ 11

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 19/2013 z dnia
2. 24.09.2013r. i wchodzi w życie z dniem 01.01.2014r.
3. Jednocześnie traci moc Regulamin podjęty uchwałą nr 113/2011 z dnia 22.02.2011r.