

REGULAMIN
TWORZENIA I WYDATKOWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU
REMONTOWEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

§ 1

Podstawa prawna:

- 1) Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami,
- 2) Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. z późniejszymi zmianami,
- 3) Statut Spółdzielni.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1) zasoby mieszkaniowe - budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury,
- 2) remont – zgodnie z zapisem art. 3 prawa budowlanego to wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji,
- 3) nieruchomość budynkowa - grunt zabudowany budynkiem wielolokalowym (z infrastrukturą należącą do budynku), w którym zostało lub może być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu.

§ 3

1. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych spółdzielnia finansuje z funduszu remontowego.
2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyтым stanie estetycznym zasobów.
3. Spółdzielnia dokonuje odpisu na fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Środki finansowe na funduszach remontowych poszczególnych nieruchomości gromadzone są zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 4

1. Fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości budynkowych będą tworzone z:
 - 1) odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z dyspozycją art. 6.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) wpłat użytkowników lokali na pokrycie kosztów wynikających z potrzeb remontowych, a wykraczających poza odpisy, o których mowa w pkt. 1),
 - 3) opłat wnoszonych przez lokale użytkowe stanowiące część budynku wielolokalowego
 - 4) innych środków.
2. Wysokość odpisów ustalana jest w zatwierdzonym rocznym planie finansowo - gospodarczym spółdzielni lub innych uchwałach Rady Nadzorczej.
3. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości budynkowych w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia, na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Jednakże dla jednej

nieruchomości budynkowej obowiązuje taka sama stawka odpisu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali.

4. Ujemny stan środków funduszu remontowego musi być pokryty w okresie 5-ciu lat poprzez zwiększenie coroczne wysokości odpisów na remonty.
5. Fundusz remontowy nieruchomości budynkowej przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków remontowych dotyczących budynku, infrastruktury stanowiącej część składową nieruchomości nie przeznaczonej do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali, oraz części wspólne nieruchomości. Z funduszu remontowego mogą być pokrywane odsetki od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych.
6. W ramach funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości wykonywane są remonty instalacji wewnętrznych oraz infrastruktury należącej do budynku.
7. W przypadku konieczności wykonania pilnych prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach budynkowych, przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 3 pkt. 4 na ten cel w danej nieruchomości, dopuszcza się na wniosek Zarządu przesunięcie wolnych środków funduszu modernizacyjnego w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, w której określone zostaną zasady i termin zwrotu poprzez okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla nieruchomości budynkowej, na rzecz której nastąpiło przesunięcie środków finansowych.

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję określoną w art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz rozliczenie środków tego funduszu w podziale na nieruchomości budynkowe.
2. Ewidencja wpływów dla nieruchomości budynkowych odpowiada wartości naliczonego odpisu w ciężar kosztów i wpływom pochodzącym z innych źródeł określonych w regulaminie.
3. Ewidencja wydatków dla nieruchomości budynkowych, dotyczy faktycznie wykonanych i opłacanych prac remontowych na tych nieruchomościach.

§ 6

1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości w podziale na poszczególne części funduszy remontowych ujmowanych następnie w planie rzeczowym remontów sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych określa Zarząd spółdzielni, w oparciu o przepisy Prawa Budowlanego.
2. Rzeczowy plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy zatwierdzony jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres robót remontowych, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszy remontowych określonych w § 5 niniejszego regulaminu wynikających z ewidencji prowadzonej w oparciu o art. 4 ust. 4¹ pkt.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
 - 1) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - 3) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - 4) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków,
 - 5) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.

4. Spółdzielnia może opracować i zatwierdzić wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

§ 7

1. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, a w szczególności tych, o których mowa w § 6 ust. 3 pkt. 1), 2), 3) i 4) niniejszego regulaminu, zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza ustalonym rocznym planem remontów z pominięciem drogi przetargowej. W takim przypadku Zarząd spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac, ich koszcie oraz wystąpić z wnioskiem o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
2. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza planem, Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
3. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - 1) realizację robót wynikającą z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów,
 - 2) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych,
 - 3) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie,
 - 4) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkownika lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe lokali.
4. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją zleconych prac remontowych sprawuje kierownik działu technicznego spółdzielni. Za rzeczową realizację planów odpowiadają kierownicy AZO Zachód i AZO Wschód.

§ 8

1. Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/18 z 29.06.2018r.
2. Traci moc Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 58/17 z 28.12.2017r.