

REGULAMIN

ZASAD TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO

§1

1. Zasób Spółdzielni stanowią: budynki mieszkalne i ich części wspólne, budowle i urządzenia infrastruktury sfinansowane bezpośrednio z funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz funduszu zasobowego.
2. Nieruchomość stanowi grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem (budynkami) trwale związanymi z gruntem stanowiącym odrębną nieruchomość.
3. Mienie Spółdzielni stanowią nieruchomości zabudowane budynkami wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom, właścicielom lokali niebędącymi członkami spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni a posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:
 - a) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię własnej działalności administracyjnej w tym biura Zarządu Spółdzielni,
 - b) tereny związane z funkcjonowaniem budynków, obejmujące drogi pozostające we władaniu Spółdzielni,
 - c) nieruchomości niezabudowane – przewidziane pod inwestycje,
 - d) własne lokale użytkowe i mieszkalne przeznaczone pod wynajem.

§2

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów których jest właścicielem lub współwłaścicielem oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub ustawy o własności lokali.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali albo prawo odrębnej własności lokalu.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym, jak również na planowane kapitalne remonty i wymianę całych elementów i urządzeń na nowe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Fundusz remontowy przeznaczany jest również do pokrycia kosztów usuwania awarii i drobnych napraw w tym zakupu niezbędnych materiałów.

§3

Fundusz remontowy tworzony jest z:

- 1) odpisów wnoszonych opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- 2) kar umownych i odszkodowań za wady i usterki oraz kar za zwłokę w usuwaniu wad od wykonawców robót,
- 3) odszkodowań ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
- 4) dodatkowego odpisu z eksploatacji w przypadku zaistnienia deficytu tego funduszu na danym budynku,
- 5) innych wpływów ze źródeł określonych decyzją organu spółdzielni bądź odrębnymi przepisami.

- i stanowi wspólny fundusz remontowy dla całej Spółdzielni.

§4

1. Koszty remontów rozliczane są w okresach rocznych, pokrywających się z rokiem kalendarzowym.
2. Nie wykorzystane w ciągu roku fundusze na remonty przechodzą na rok następny.
3. Koszty remontów są ewidencjonowane w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości, będących w zasobach Spółdzielni.
4. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ewidencjonowanie funduszu remontowego w ramach jednej nieruchomości wielobudynkowej, na poszczególne budynki.

§5

1. Wysokość odpisów na fundusz remontowy ustala się w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokali. Decyzję w sprawie wysokości odpisu podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Wysokość odpisów na fundusz remontowy jest naliczana w ramach opłat za użytkowanie lokali i powinna uwzględniać:
 - a) koszty remontów przewidzianych w uzgodnionym planie na rok bieżący,
 - b) koszty remontów przewidzianych do wykonania w przyszłych okresach, na które gromadzone są środki,
 - c) stan środków funduszu remontowego na dzień 31 grudnia poprzedniego roku.
3. Wysokości odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji

budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia, a wynikających z zatwierzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów.

§6

1. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów lokali nie stanowiących mienia Spółdzielni oraz remontów, które obciążają użytkowników lub właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Nakłady o charakterze konserwacyjnym obciążają bieżące koszty eksploatacyjne.

§7

Środki z funduszu remontowego przeznaczone są ponadto na:

- 1) usuwanie przyczyn i skutków awarii,
- 2) wymianę zużytych i tracących sprawność techniczną całych elementów i urządzeń na nowe (dźwigi, hydrofornie itp.),
- 3) pokrycie kosztów usuwania wad i usterek budowlanych, powstałych po okresie gwarancji – rękojmi,
- 4) pokrycie kosztów napraw prowadzonych na terenie związanym z funkcjonowaniem budynków, obejmujących drogi pozostające we władaniu Spółdzielni, urządzenia „małej architektury” i ogrodzenia wraz z bramami,
- 5) usuwanie awarii wentylacji i instalacji gazowej i odgromowej ujawnionych po przeglądach rocznych.
- 6) pokrycie kosztów zamówionych ekspertyz i opinii technicznych.

§8

Zlecenie obcym wykonawcom robót remontowych realizowane są następująco:

- 1) Zlecenia na prace projektowe i ekspertyzy udzielane są przez Zarząd po przeprowadzeniu negocjacji z oferentami jeżeli wartość zlecenia nie przekracza 10.000zł. + VAT. Dopuszcza się negocjacje z jednym oferentem jeżeli rodzaj opracowania dotyczy specjalistycznych opinii lub rozwiązań technicznych. Powyżej tej kwoty dla wyłonienia wykonawcy ekspertyzy Zarząd powołuje komisję z udziałem członka Komisji GZS RN.
- 2) Zlecenia na roboty remontowe i instalacyjne oraz roboty konserwacyjne udzielane są przez Zarząd po wyłonieniu Wykonawcy w drodze konkursu ofert. Konkurs ofert przeprowadzany jest przez Komisję S.M. „Centrum – Wola” składającą się z pracowników etatowych oraz przynajmniej jednego przedstawiciela Komisji GZS Rady Nadzorczej powoływanej przez Zarząd. Rozstrzygnięcia Komisji zapadają większością głosów, w obecności, co najmniej trzech jej członków. Nieobecność członków Komisji po prawidłowym i udokumentowanym ich powiadomieniu nie wstrzymuje prac

Komisji. W przypadku wystąpienia robót dodatkowych wyceniane są one według stawek ustalonych w trakcie prac Komisji konkursowej.

- 3) W przypadku powstania sytuacji awaryjnej, w celu usunięcia przyczyn awarii, dla wyłonienia wykonawcy robót nie jest konieczne postępowanie określone w pkt. 2. Decyzję może podjąć jeden z członków Zarządu, z tym, że w najbliższym możliwym czasie, decyzję powyższą zatwierdza Zarząd, po uzgodnieniu z Komisją GZS.
- 4) Zlecenia na roboty o tym samym charakterze i zakresie rzeczowym mogą być wystawiane bez procedury przetargowej lub konkursu ofert, jeżeli wartość tych robót nie jest większa od wcześniej wykonywanych po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji GZS.
- 5) Do wyboru wykonawcy robót, których wartość nie przekracza 10.000,00zł netto dopuszcza się wybór oferenta z „wolnej ręki”.
- 6) Ustalenia pkt. 1 do 4 nie dotyczą robót finansowanych ze środków publicznych (dotacji), których procedurę realizacji określa Ustawa z dnia 10.06.1994r. o Zamówieniach Publicznych.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SM „Centrum – Wola” w dniu 24-11-2011r. Uchwałą nr 25/VII/2011.