

REGULAMIN
FUNDUSZU REMONTOWEGO
W FORDOŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

§ 1

Zasady funkcjonowania funduszu remontowego określone są na podstawie art. 4 ust. 4¹, art. 6 ust. 3 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. Dz.U. 2018. 845 ze zmianami), postanowienia § 120 Statutu Spółdzielni oraz niniejszego Regulaminu.

§ 2

1. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy Spółdzielni poprzez uiszczanie opłaty za używanie lokalu na fundusz remontowy zgodnie z uchwałą odpowiednich organów statutowych Spółdzielni dotyczy:
 - członków Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego,
 - właścicieli lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność nie będących członkami Spółdzielni,
 - osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych,
 - osób korzystających z lokali, a nie posiadających tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.
2. Fundusz remontowy Spółdzielni przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów w należyтым stanie technicznym i estetycznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 2¹. Fundusz remontowy Spółdzielni może być przeznaczony na finansowanie modernizacji, przebudowy, nadbudowy oraz rozbudowy dokonywanej w istniejącym zasobie mieszkaniowym, który doprowadzi do powstania części budynku lub urządzenia stanowiących część wspólną danej nieruchomości.
3. Ewidencja księgową funduszu remontowego prowadzona jest dla nieruchomości, zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.
4. Spółdzielnia prowadzi ewidencję określoną w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w podziale na poszczególne nieruchomości.
5. Ewidencja wpływów określona w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla nieruchomości obejmuje naliczone opłaty należne na fundusz remontowy.
6. Ewidencja wydatków dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych na nieruchomościach.
7. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a) **zasobie mieszkaniowym** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, lokale, nieruchomość wspólną budynków mieszkalnych, budowle i urządzenia infrastruktury określone w piśmie Ministra Finansów.

- b) **mieniu Spółdzielni** – są to nieruchomości stanowiące zasoby mieszkaniowe, jak i nie przynależne do nieruchomości rozumianej jako nieruchomości gruntowej niezabudowanej lub zabudowanej jednym lub kilkoma budynkami służące:
 - do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, oświatowo-kulturalnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi,
 - osobom zamieszkałym w zasobach spółdzielni, czyli w szczególności nieruchomości zabudowane śmietnikami, urządzeniami małej architektury, sieciami uzbrojenia, budowlami tj.: drogami, parkingami, zatokami postojowymi związanymi z funkcjonowaniem układu komunikacyjnego wraz z gruntami przynależnymi.
- c) **remoncie** – należy przez to rozumieć prace remontowo-budowlane,
- d) **nieruchomości** – części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,
- e) **modernizacji** – należy przez to rozumieć unowocześnienie, uwspółcześnienie, trwałe ulepszenie, istniejącego zasobu mieszkaniowego prowadzące do zwiększenia jego wartości użytkowej, podniesienia walorów estetycznych i użytkowych,
- f) **przebudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji,
- g) **nadbudowie** - należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której poprzez zwiększenie wysokości i powierzchni użytkowej powstaje nowa część istniejącego zasobu mieszkaniowego,
- h) **rozbudowie** - należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której poprzez zwiększenie powierzchni zabudowy i powierzchni użytkowej powstaje nowa część istniejącego zasobu mieszkaniowego.

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy dla całości zasobów Spółdzielni:
 - a) z odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym poszczególnych nieruchomości od lokali mieszkalnych, od lokali samodzielnych wykorzystywanych na cele gospodarstw domowych,
 - b) wpłat właścicieli lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność lub osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i nie będących członkami Spółdzielni,
 - c) wpłat osób korzystających z lokali mieszkalnych, a nie posiadających tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
 - d) nadwyżki bilansowej,
 - e) kredytów bankowych,

- f) środków uzyskiwanych od instytucji samorządowych i rządowych,
 - g) innych źródeł.
2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty całego zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność Spółdzielni i zarządzanego w oparciu o Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, a także na wymianę stolarki z częściową refundacją kosztów oraz na spłatę odsetek i prowizji od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych. W ramach Funduszu Remontowego rozliczane są koszty nadzoru technicznego nad wykonywanymi pracami, proporcjonalnie do wartości środków wydanych na remonty w danej nieruchomości.
 3. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów lokali użytkowych. Nakłady na remonty tych lokali obciążają koszty innej działalności.
 4. Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy powinna uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb remontowych w okresie, dla którego ustalone będą stawki odpisu, a także uwzględniać stan funduszu na początku roku oraz ewentualną dopłatę do funduszu remontowego z nadwyżki bilansowej lub innych źródeł wymienionych w punkcie 1.
 5. Zmiany stawki odpisu na fundusz remontowy w ciągu roku ustalane są przez Zarząd Spółdzielni.
 6. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, wyników przeglądów rocznych i pięcioletnich oraz wyposażenia.

§ 4

Wydatki z funduszu poniesione na remonty mienia Spółdzielni przypadające na nieruchomość winny być ewidencjonowane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i samodzielnych danej nieruchomości w stosunku do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i samodzielnych zarządzanych przez Spółdzielnię.

§ 5

1. Plan remontów określający zakres finansowy zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.
Podejmując Uchwałą zatwierdzającą plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w funduszu remontowym określonym w § 3 ust. 1 z uwzględnieniem środków wynikających z ewidencji prowadzonej w oparciu o art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Plan remontów określający zakres rzeczowo-finansowy zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy Uchwałą Zarządu.
3. Wieloletni plan remontów określa główne kierunki wydatkowania środków w danej nieruchomości z uwzględnieniem:
 - niezmiennej stawki odpisu na fundusz remontowy,
 - stanu zaawansowania robót remontowych w danej nieruchomości.Plan ten zatwierdzany jest Uchwałą Zarządu.

§ 6

Zasady ustalania wpływów i wydatków funduszu remontowego dla osób, które nie są członkami Spółdzielni, a posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni uchwała Zarząd.

§ 7

1. Niedobór funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości może być pokrywany z pożyczki wewnętrznej w ramach funduszu lub z kredytu bankowego. Pożyczkę wewnętrzną stanowią środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym jednej nieruchomości przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego innej nieruchomości, w której konieczne jest wykonanie robót, których wartość przekracza wielkość środków zgromadzonych na jej funduszu.
2. Rada Nadzorcza, w celu finansowania remontów/modernizacji znacznej wartości, może wydzielić z puli środków pochodzących z nadwyżki bilansowej przekazanej na fundusz remontowy uchwałą Walnego Zgromadzenia, kwotę na wykonanie określonego rodzaju prac remontowych/modernizacyjnych na wskazanych nieruchomościach zasobu mieszkaniowego Spółdzielni.
3. Środki, o których mowa w ust. 1 stanowią zwrotną pomoc (pożyczkę) z funduszu remontowego Spółdzielni dla nieruchomości, które z nich skorzystały. Przed uruchomieniem finansowania zadania Zarząd określa szczegółowe zasady wykorzystania i zwrotu tych środków.
4. Zwrócone środki przeznacza się na zakres finansowy remontów określony w Planie remontów, o którym mowa w §5 ust. 1 niniejszego regulaminu, w roku bieżącym lub latach następnych.

§ 8

Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.

§ 9

W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:

- realizację robót w kolejności wynikającej z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów,
- bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia remontu,
- stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie,
- stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie remontów oraz podnoszących walory użytkowe lokali.

§ 10

Prowadzone remonty podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby

posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje kierownik działu techniczno- inwestycyjnego Spółdzielni.

§11

Wykaz prac o charakterze nie stanowiącym remontów obciążających fundusz remontowy Spółdzielni w rozumieniu niniejszego Regulaminu, stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu. Koszty tych prac obciążają bieżące koszty utrzymania i konserwacji zasobu mieszkaniowego.

§ 12

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą nr 8/2/2020 z dnia 04.02.2020 r. z mocą obowiązującą od dnia 04.02.2020 r.

Niniejszy tekst Regulaminu zawiera zmiany dokonane Uchwałą Rady Nadzorczej Fordońskiej SM:

- *Nr 29/10/2020 z dn. 20.10.2020 r. – Aneks Nr 1,*
- *Nr 7/3/2022 z dn. 29.03.2022 r. – Aneks Nr 2,*
- *Nr 20/8/2022 z dn. 23.08.2022 r. – Aneks Nr 3.*

Załącznik nr 1

do Regulaminu funduszu remontowego w Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Nie obciąża się funduszu remontowego Spółdzielni wydatkami i kosztami prac poniesionymi na:

- a) okresowe przeglądy techniczne wynikające z przepisów prawa budowlanego,
- b) okresowe i bieżące przeglądy wynikające ze względów bezpieczeństwa,
- c) okresową i bieżącą kontrolę budynków, budowli i urządzeń infrastruktury oraz przyjmowania zgłoszeń awarii i usterek przez mieszkańców,
- d) bieżącą konserwację, regulację i naprawy wszystkich zamknięć w budynkach w pomieszczeniach ogólnego użytku, drzwiach zewnętrznych, bramach garażowych, wyjść na dach, kompletowanie i dorabianie kluczy, wymianę zawiasów, naprawę zamków i zamknięć drzwiowych oraz drabinek włazowych,
- e) kontrolę kompletności i stanu technicznego oraz wymianę sprzętu p.poż., oznakowań budynków, dróg wewnątrzsiedlowych oraz elementów wyposażenia budynków,
- f) bieżącą kontrolę i naprawę instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, deszczowej i gazowej polegającej w szczególności na:
 - zabezpieczeniu miejsc awarii w tych instalacjach poprzez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualne założenie opasek zaciskowych,
 - przeczyszczaniu i udrożnieniu przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach, przewodów wentylacyjnych i kominowych,
 - zabezpieczeniu niesprawnych urządzeń gazowych poprzez odcięcie od instalacji

- i zamknięcie dopływu gazu,
 - naprawie uszkodzonych elementów armatury przez wymianę głowic lub uszczelki w głównych pionach i poziomach,
 - uzupełnianiu izolacji cieplnej na przewodach c.o. i c.w. na głównych pionach i poziomach oraz w lokalach,
 - sprawdzaniu i naprawie drożności oraz szczelności studzienek, wpustów deszczowych i rur spustowych,
 - wymianie i uzupełnieniu uszczelnienia w instalacji wod.-kan. w głównych pionach i poziomach;
- g) bieżącą kontrolę i naprawę instalacji elektrycznych w budynkach, na budynkach i znajdujących się w terenie polegającej w szczególności na:
- wymianie żarówek w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków i terenu oraz sprawdzanie działania oświetlenia,
 - naprawie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach, parkingach wielostanowiskowych i innych pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz terenu,
 - naprawie i wymianie osprzętu i elementów oświetlenia oraz urządzeń elektrycznych,
 - usuwaniu awarii występujących na instalacji elektrycznej, w budynkach wraz z wymianą zabezpieczeń i wkładek topikowych,
 - kontroli działania i ewentualnej naprawie lub wymianie automatów oświetlenia na klatkach schodowych,
 - kontroli działania i ewentualnej naprawie automatów i instalacji sterującej otwieraniem bram wjazdowych,
 - kontroli i naprawie instalacji odgromowej,
 - inne naprawy o charakterze awaryjnym;
- h) drobne naprawy ogólnobudowlane polegające w szczególności na:
- naprawie elementów małej architektury i wyposażenia placów zabaw,
 - uzupełnianiu drobnych ubytków malarskich, odnawianiu powłok malarskich drobnych elementów budynków i budowli, zwłaszcza z zakresie ochrony przed korozją,
 - uzupełnianiu drobnych ubytków tynków ścian zewnętrznych oraz wewnętrznych w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - uzupełnianiu drobnych ubytków płytek chodnikowych, krawężników i innych elementów dróg, placów, zatok parkingowych i parkingów,
 - wykonywaniu drobnych prac spawalniczych w wyposażeniu budynków, budowli i urządzeń infrastruktury,
 - uzupełnianiu ubytków okładzin posadzkowych i posadzek w pomieszczeniach ogólnego użytku;
- i) wszelkiego rodzaju prace remontowe i drobne naprawy wykonywane w lokalach, które obciążają użytkownika lokalu lub właściciela, w tym również właściciela jakim jest Spółdzielnia dla lokali w najmie lub bez tytułu prawnego do lokalu,
- j) wszelkiego rodzaju prace remontowo-budowlane polegające na usuwaniu awarii

i ich skutków w budynkach i nieruchomościach gruntowych w celu przywrócenia sprawności technicznej budynku lub nieruchomości lub gdy ich wykonanie musi nastąpić natychmiast po usunięciu awarii, gdyż zagraża to zdrowiu lub życiu mieszkańców gdy wartość jednorazowego wydatku nie przekracza kwoty 2.000,00 złotych.