Załącznik nr 1
do uchwały Rady Nadzorczej
nr 8/2022 z dnia 17.05.2022 r.

REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIAST" WE WROCŁAWIU

Podstawy prawne

Na mocy art.6 ust.3 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz paragrafu 139 Statutu SM Piast ustala się:

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Regulamin określa zasady tworzenia, finansowania i wydatkowania środków funduszu remontowego Spółdzielni.
2. Definicje pojęć użytych w regulaminie:
   1) **awaria** – nagłe uszkodzenie elementu lub wyposażenia budynku/ infrastruktury osiedla, wymagające natychmiastowej naprawy,
   2) **remont** – wymiana, budowa, naprawa bądź przebudowa elementu budynku lub wyposażenia nieruchomości,
   3) **konserwacja** – wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.
3. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie Spółdzielni oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 2.

1. Gospodarkę funduszem remontowym prowadzą służby Spółdzielni, w ramach zatwierdzonego planu remontów.
2. Ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości.

Finansowanie funduszu remontowego

§ 3.

1. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy wszystkich użytkowników lokali zgodnie z postanowieniami Statutu i Regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Fundusz remontowy zasilany jest:
   1) odpisami proporcjonalnymi do powierzchni użytkowej lokali lub udziału w nieruchomości w wysokości ustalonej w rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni,

2) kredytami i pożyczkami zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,

3) zyskiem do podziału z nadwyżki bilansowej w przypadku uchwały Walnego Zgromadzenia,

4) dochodami z części wspólnych nieruchomości,

5) odszkodowaniami od ubezpieczycieli,

6) z innych źródeł.

3. Stawki opłat na fundusz remontowy nieruchomości określa plan gospodarczo-finansowy lub odrębna uchwała Rady Nadzorczej.

4. Stawka netto odpisu na fundusz remontowy na nieruchomości jest jednakowa dla wszystkich rodzajów lokali.

Zasady ustalania wysokości odpisu na fundusz remontowy i planu remontów

§ 4.

1. Stawka opłat na fundusz remontowy ustalona jest w oparciu o plan remontów nieruchomości i zależy od:

   1) stanu technicznego nieruchomości,

   2) salda funduszu remontowego,

   3) zakresu planowanych prac remontowych.

2. Zarząd Spółdzielni opracowuje plan remontów nieruchomości w oparciu o protokoły okresowe kontroli z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu:

   1) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,

   2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,

   3) spełnienie wymagań ochrony środowiska,

   4) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.

3. Plan remontów nieruchomości obejmuje co najmniej:

   1) analizę stanu środków funduszu i wykonanych robót remontowych,

   2) planowane wpływy funduszu,

   3) przewidziane do realizacji roboty z uwzględnieniem prognozowanych kosztów realizacji,

   4) planowany stan funduszu remontowego na koniec roku.

4. Plan remontów nieruchomości opracowuje Zarząd na każdy rok kalendarzowy najpóźniej do 28 lutego.

5. Najpóźniej do 5 stycznia Zarząd informuje wszystkie Rady Nieruchomości, w formie wiadomości email, o rozpoczęciu opracowania planu remontów na dany rok. W opracowaniu planu remontów może brać udział Rada Nieruchomości składając propozycje prac remontowych w formie elektronicznej/ pisemnej, najpóźniej do 31 stycznia.

6. Zakres planów remontowych Rady Nieruchomości mogą konsultować z Zarządem Spółdzielni.

7. Zarząd Spółdzielni do 15 marca przesyła do wszystkich Rad Nieruchomości w formie wiadomości email, informację o stanie funduszu remontowego ich nieruchomości na koniec poprzedniego roku wraz z zestawieniem wydatków, zawierającym:

   1) numer faktury wraz z datą zarejestrowania w systemie księgowym,

   2) miejsca i daty wykonanych prac remontowych,

   3) nazwę wykonawcy.

8. Zarząd podejmuje decyzję o uznaniu wniosków, o których mowa w punkcie 5 i 6, po uwzględnieniu:
   1) stanu funduszu remontowego nieruchomości,
   2) kosztów obsługi kredytów bankowych,
   3) zaleceń z okresowych przeglądów technicznych,
   4) kosztów prac zabezpieczających i awarii technicznych.
   5) kosztów prac ujętych w wieloletnim planie remontów nieruchomości.
9. Plany remontów sporządzane są i realizowane osobno dla poszczególnych nieruchomości, a wynik uwzględnia się przy ustalaniu potrzeb remontowych na następny rok, jako bilans otwarcia.
10. Zarząd Spółdzielni może opracować wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.
11. Plan remontów dla całej Spółdzielni w formie zbiorczego zestawienia planów poszczególnych nieruchomości na dany rok kalendarzowy przedstawiany jest do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej najpóźniej do 31 marca.
12. W przypadku wystąpienia awarii technicznych na wniosek Zarządu plan remontów nieruchomości może być zmieniany w ciągu roku. O zmianie planu i sposobu wydatkowania środków funduszu remontowego informowana jest Rada Nieruchomości.

§ 5.

1. Jeżeli w danej nieruchomości wydatki na remonty przekroczyły stan posiadanych środków funduszu remontowego (wystąpił ujemny wynik salda funduszu remontowego) Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, może podjąć decyzję o zwiększeniu wysokości odpisu na fundusz remontowy do czasu uzupełnienia środków funduszu remontowego.
2. Dla nieruchomości, w których ujemne saldo funduszu remontowego z pominięciem zaciągniętych kredytów termomodernizacyjnych i remontowych przekracza roczną sumę odpisów na fundusz remontowy, Zarząd przedstawia Radzie Nieruchomości i Radzie Nadzorczej plan uregulowania ujemnego salda w ciągu maksymalnie do 6 lat.

Zasady wydatkowania środków funduszu remontowego

§ 6.

1. Do prac, które mogą być finansowane środkami funduszu remontowego w rozumieniu niniejszego regulaminu w szczególności zalicza się:
   1) wymianę pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi,
   2) zmianę konstrukcji dachu,
   3) ocieplenie ścian zewnętrznych elewacji i stropodachów,
   4) remont wewnętrznej i zewnętrznej instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej i elektrotechnicznej, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, przeciwpożarowej, odgromowej, wentylacyjnej oraz węzłów cieplnych będących własnością Spółdzielni,
   5) remont urządzeń dźwigowych,
   6) remonty i wymiany urządzeń elektrycznych,

7) remont tarasów i balkonów,

8) remonty elewacji,

9) remonty pomieszczeń wspólnych,

10) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach wspólnych,

11) remonty dróg i chodników, ciągów pieszych oraz placów zabaw,

12) remonty osłon śmietnikowych,

13) awarie budowlane,

14) prace ogólnobudowlane,

15) opracowania, ekspertyzy techniczne,

16) nadzór realizowany przez podmioty zewnętrzne nad pracami remontowymi.

2. Środki funduszu remontowego przeznaczane są na spłaty kredytów i odsetek, z których finansowane były prace wymienione w punkcie 1.

3. Z funduszu remontowego nieruchomości nie finansuje się:

   1) prac związanych z konserwacją,

   2) remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w Statucie,

   3) remontów lokali i nieruchomości gruntowych będących własnością Spółdzielni, które to prace finansuje się z pozycji naliczeń: utrzymanie mienia Spółdzielni.

4. Klasyfikację zadań i kosztów prac remontowych i konserwacyjnych dokonuje Zarząd Spółdzielni.

5. Zarząd Spółdzielni przedstawia Radzie Nieruchomości informację o pracach remontowych i awaryjnych w następujących terminach:

   1) przed rozpoczęciem prac remontowych, których koszt jest większy niż 3000 zł, z wyłączeniem bieżących napraw dźwigów,

   2) do 3 dni po zakończeniu prac w przypadku awarii technicznych.

   Informacja o pracach wskazanych w punkcie 5. wysyłana jest na adres poczty elektronicznej Rady Nieruchomości. Informacja ma zawierać co najmniej przyczynę realizacji prac, zakres, miejsce robót, planowany koszt, nazwę wykonawcy oraz planowany termin zakończenia prac.

6. Informacja o pracach wskazanych w punkcie 5.1 musi być przekazana mieszkańcom nieruchomości w formie ogłoszenia w gablocie lub na drzwiach.

7. Członek Rady Nieruchomości może uczestniczyć w odbiorach prac, w których bezpośrednia obecność nie jest ograniczona innymi przepisami, z prawem zgłaszania uwag do odbioru prac.

8. Zarząd Spółdzielni informuje Radę Nieruchomości, na adres poczty elektronicznej, o terminie odbioru prac w przypadku, gdy koszt remontu przekracza 10 000 zł najpóźniej na 3 dni przed odbiorem.

9. Zarząd Spółdzielni do 28 lutego przedstawia Radzie Nadzorczej sprawozdanie z wykorzystania środków i realizacji planu remontów dla poszczególnych nieruchomości i zbiorczo dla całej Spółdzielni za poprzedni rok.

§ 7.

Niniejszy Regulamin został uchwalony został przez Radę Nadzorczą SM Piast uchwałą nr 8/2022 na posiedzeniu w dniu 17.05.2022 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
Traci moc REGULAMIN ROZLICZEŃ FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIAST WE WROCŁAWIU przyjęty uchwałą nr 22/2018 z dnia 22.11.2018.

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Ewelina Izabela Rzewuska
Data: 2022.05.24 14:08:56 CEST

Sekretarz Rady Nadzorczej
Barbara Wojciechowska