

UCHWAŁA NR 3/2017
Rady Nadzorczej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 13.01.2017 r.

w sprawie:

uchwalenia Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rada Nadzorcza Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie uprawnień wynikających z § 90 ust. 1 pkt 9 Statutu Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej, uchwała co następuje:

§ 1

1. Uchwala się nowy *Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej*, który stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.
2. Uchyla się *Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej* – wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 83/2008 z dnia 27.11.2008 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Rady Nadzorczej Nr 76/2010 z 18.10.2010 r. i uchwałą Rady Nadzorczej Nr 25/2011 z dnia 19.04.2011 r.

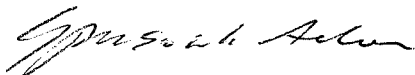
§ 2

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ



PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



REGULAMIN
TWORZENIA I WYKORZYSTYWANIA
FUNDUSZU NA REMONTY
ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W
OTWOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Styczeń 2017

REGULAMIN

TWORZENIA I WYKORZYSTYWANIA FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W OTWOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Wykaz aktów prawnych przyjętych za podstawę opracowania regulaminu:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2016 r. , poz. 21 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokalu (t.j. Dz.U. z 2015 r. , poz. 1892)
4. Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz. U. z 2016 r. , poz. 1888)
5. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1047 z późn. zm.)
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r. , poz. 290 z późn.zm)
7. Statut Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia tworzy „Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych” stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez spółdzielnię na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych od lokali w najmie i lokali bez tytułu prawnego stanowią pozycję kalkulacyjną stawek opłat za te lokale.
4. Odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
5. Jednostką naliczeniową odpisów i wpłat na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
6. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym i estetycznym.

7. Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych nie finansuje się remontów i napraw obciążających użytkowników lokali zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w statucie i regulaminach wewnętrznych spółdzielni.

§ 2

Przez zasoby mieszkaniowe w spółdzielni, których remonty finansowane są z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, rozumie się lokale mieszkalne i pozostałe pomieszczenia oraz urządzenia wchodzące w skład budynku, lub poza nim, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z mieszkań, jak również ułatwiające dostęp do budynku mieszkalnego, zapewniające sprawne funkcjonowanie i administrowanie. W szczególności zasobami mieszkaniowymi są:

- 1) Budynki mieszkalne, mieszkalno- usługowe, pawilony w zakresie części wspólnych nieruchomości, także lokale w zakresie wynikającym z postanowień statutu spółdzielni lub ogólnych przepisów. Za części wspólne, które nie służą do wyłącznego użytku pojedynczego użytkownika lokalu uznaje się w szczególności: klatki schodowe, strychy, dachy, piwnice, instalacje (centralnego ogrzewania, elektryczne, sanitarne, wodne), dźwigi osobowe
- 2) Garaże wolnostojące i wbudowane, miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych w zakresie części wspólnych nieruchomości,
- 3) Infrastruktura osiedlowa, czyli urządzenia i uzbrojenie terenów osiedlowych przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych osiedlach, w szczególności: drogi osiedlowe, chodniki, zatoki postojowe, place zabaw wraz z ich urządzeniami, altanki śmietnikowe, sieci elektroenergetyczne wraz z latarniami oświetleniowymi, rurociągi i przewody sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, gazowej, osiedlowe sieci ciepłownicze, tereny zielone oraz inne urządzenia i elementy zagospodarowania terenów osiedlowych mających wpływ na funkcjonowanie budynków w osiedlu.

§ 3

1. Nie uznaje się za zasoby mieszkaniowe dla celów rozliczeń tworzonego przez Spółdzielnię funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych:
 - 1) parkingów strzeżonych,
 - 2) gruntów dzierżawionych,
 - 3) kotłowni osiedlowych,
 - 4) warsztatów konserwacyjno – naprawczych.
2. Wydatki związane z remontami zasobów wymienionych w ust.1 obciążają bieżące koszty tych zasobów.

II. Zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych

§ 4

1. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzy się w szczególności z:
 - 1) odpisów na ten fundusz od lokali mieszkalnych, użytkowych, biura, administracji, klubów i garaży,
 - 2) dodatkowych wpłat użytkowników lokali finansujących w części kosztowniejsze zadania remontowe np. docieplenia budynków,
 - 3) kredytów bankowych udzielonych na cele remontowe,

- 4) podziału nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Wysokość odpisów na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni uwzględniając potrzeby remontowe zasobów mieszkaniowych określone w planie remontów na dany rok.
3. Dodatkowe wpłaty na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych na dofinansowanie kosztowniejszych prac remontowych (np. docieplenia budynków) określone są w oparciu o uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni i obowiązują budynek lub nieruchomość, w których te prace są wykonane. Wpłaty te są dokonywane w przypadku braku możliwości sfinansowania prac remontowych zaplanowanych na dany rok z wpływów środków finansowych nieruchomości w okresie do 5 – ciu lat.

III. Wykorzystanie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych

§ 5

1. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych i naprawczych zasobów mieszkaniowych spółdzielni określonych w § 2 niniejszego regulaminu łącznie z kosztami dokumentacji i nadzoru inwestorskiego oraz na spłatę kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych.
2. Plan remontów określający zakres rzeczowy prac remontowych i źródła finansowania zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. Podejmując uchwałę zatwierdzającą plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres robót remontowych, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych określonego w § 4 ust. 1.
4. Spółdzielnia może opracować i zatwierdzić wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na kosztowniejsze prace remontowe.

§ 6

1. Gospodarowanie funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych i rozliczanie tego funduszu prowadzi się w skali całych zasobów spółdzielni a ewidencję naliczeń i wydatków na remonty prowadzi się na poszczególne nieruchomości. Wyniki poszczególnych nieruchomości na koniec roku obrotowego objęte są ewidencją pozabilansową, która umożliwia uzyskanie informacji o stanie zakumulowanych środków finansowych lub ich niedoborze na kolejny okres rozliczeniowy.
2. Do wydatków remontowych bezpośrednio związanych z daną nieruchomością budynkową (jeden budynek lub zespół budynków) zalicza się wyłącznie wydatki na prace wykonane w budynkach po ich obrysie łącznie ze schodami wejściowymi do budynków oraz na spłatę kredytu zaciągniętego na realizację prac remontowych w danej nieruchomości budynkowej.
3. Ze środków finansowych ewidencjonowanych na funduszach poszczególnych nieruchomości finansuje się również wydatki na infrastrukturę osiedlową. Rozliczenie tych wydatków w ciężar funduszy nieruchomości wykonuje się w okresach rocznych według klucza określonego w § 7 ust 7.
4. Kwota niewykorzystanych środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w danym roku przechodzi do rozliczeń na rok następny i uwzględniana jest przy tworzeniu planu rzeczowo – finansowego.

IV. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych

§ 7

1. Ewidencja księgowa funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych prowadzona jest w spółdzielni zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków w podziale na poszczególne nieruchomości budynkowe w danym roku, a wynik każdej nieruchomości przenosi na konta pozabilansowe.
3. Ewidencja wpływów funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych na poszczególne nieruchomości budynkowe obejmuje naliczone opłaty eksploatacyjne stanowiące odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych z tych nieruchomości oraz wpływy pochodzące z innych źródeł określonych w § 4 niniejszego regulaminu.
4. Ewidencja wydatków z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych poszczególnych nieruchomości budynkowych dotyczy faktycznie wykonanych prac remontowych w tych nieruchomościach oraz wydatków wymienionych w § 5 ust. 1
5. Ewidencja wydatków z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych nieruchomości budynkowych, w których wykonano docieplenia budynków w latach 2002- 2007 uwzględnia obciążenia funduszu tych nieruchomości według zasad określonych uchwałą Rady Nadzorczej nr 80/2008 z dnia 27.11.2008 r..
6. Ewidencja wydatków z funduszu remontowego nieruchomości budynkowych, w których wykonywano docieplenie budynków w latach 2008 – 2012 – uwzględnia obciążenia funduszu na remonty tych nieruchomości według zasad określonych uchwałą Rady Nadzorczej nr 109/2012 z dnia 13.12.2012 r..
7. Wydatki na remonty infrastruktury osiedlowej wymienionej w § 2 pkt 3 niniejszego regulaminu ewidencjonowane są w ramach osiedla a następnie dokonuje się rozliczenia tych wydatków na fundusze poszczególnych nieruchomości usytuowanych w danym osiedlu. Kluczem podziałowym przypisania wydatków do nieruchomości budynkowych jest powierzchnia użytkowa w m² lokali mieszkalnych, użytkowych, biura, administracji, klubów oraz garaży wolnostojących i wbudowanych, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
8. Planowane koszty nadzoru inwestorskiego przypadające na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do wysokości odpisów w tej nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym.
9. Spłaty rat kredytu i odsetek od kredytu obciążają koszty nieruchomości budynkowej dla której zaciągnięto kredyt.
10. Rada Nadzorcza zatwierdzając na dany rok plan wydatków z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych uwzględnia potrzeby remontowe w zasobach mieszkaniowych oraz koszty określone w § 5 niniejszego regulaminu.
11. Planowane na dany rok wydatki z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych winny uwzględniać postanowienia § 70 ust 3, 4, 5 i 6 Statutu Spółdzielni.

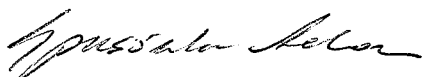
V. Postanowienia końcowe

§ 8

Wykaz prac konserwacyjnych, niestanowiących remontów w rozumieniu niniejszego regulaminu określa załącznik nr 1. Koszty tych prac obciążają bieżące koszty działalności eksploatacyjnej spółdzielni.

§ 9

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z mocą obowiązującą od 1.01.2017 r.



do Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych

Wykaz prac konserwacyjnych niebędących remontami.

Nie zalicza się do obciążeń funduszu remontowego spółdzielni wydatków poniesionych na:

1. okresowe przeglądy techniczne wynikające z przepisów prawa budowlanego,
2. okresowe i bieżące przeglądy wynikające z warunków technicznych użytkowania, przepisów dozoru technicznego i względów bezpieczeństwa,
3. okresową i bieżącą kontrolę budynków, budowli i urządzeń infrastruktury oraz przyjmowania zgłoszeń awarii i usterek przez mieszkańców,
4. bieżącą konserwację i regulację 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, naprawę samozamykaczy,
5. kontrolę kompletności i stanu technicznego oraz wymianę sprzętu p.poż., oznakowań budynków, dróg wewnątrzosiedlowych,
6. bieżącą kontrolę instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej i wykonywanie prac polegających w szczególności na:
 - zabezpieczaniu miejsc awarii w tych instalacjach poprzez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualne założenie opasek zaciskowych,
 - przeczyszczaniu i udrożnieniu przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach,
 - zabezpieczaniu niesprawnych urządzeń gazowych poprzez odcięcie od instalacji i zamknięcie dopływu gazu,
 - wymianę uszczelek i głowic zaworów w głównych pionach i poziomach,
 - sprawdzaniu drożności oraz szczelności studzienek, wpustów deszczowych i rur spustowych i udrożnienie tych urządzeń,
 - uzupełnienie oszklenia drzwi, okien do 0,5 m²,
 - drobne prace ślusarskie,
7. bieżącą kontrolę instalacji elektrycznych w budynkach, na budynkach i znajdujących się w terenie polegającą w szczególności na:
 - wymianie żarówek w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków i terenu oraz sprawdzaniu działania oświetlenia,
 - wymianie osprzętu oświetleniowego,
 - kontroli działania i ewentualnej wymianie automatów oświetlenia na klatkach schodowych,
 - kontroli działania instalacji sterującej (otwieranie bram wjazdowych).
8. konserwacje ogólnobudowlane:
 - elementów małej architektury i wyposażenia placów zabaw,
 - uzupełnianie drobnych ubytków malarskich zwłaszcza w zakresie ochrony przed korozją,
 - uzupełnianiu drobnych ubytków tynków do wysokości 2,5 m zewnętrznych elewacji oraz wewnętrznych w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - uzupełnianiu ubytków posadzek w pomieszczeniach ogólnego użytku.
9. inne prace konserwacyjne zgłoszone przez mieszkańców i administracje osiedlowe spółdzielni.

Otwocka Spółdzielnia Mieszkaniowa
05-400 Otwock, ul. Andriollego 54
ZARZĄD