

Tekst ujednolicony

REGULAMIN

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

uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 57/2017 z dnia 14.12.2017 r. i obejmujący zmiany wprowadzone:

- Uchwałą Nr 36/2018 z dnia 13.12.2018 r.

Grudzień 2018

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 (tj. Dz.U. z 2018 poz. 1285).
- 2) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845, z późn. zm.)
- 3) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 716 z późn. zm,)
- 4) Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1036 z późn. zm.)
- 5) Ustawa z dnia 29 września 1994r o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 2342 z późn. zm.).
- 6) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 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 techniczna: w tym drogi, chodniki zatoki postojowe, drobne formy architektoniczne, altanki śmietnikowe, oświetlenie zewnętrzne, place zabaw, zieleń, sieci techniczne należące do Spółdzielni(w tym: ciepłownicze, gazowe, elektryczne, kanalizacyjne, wodne). Infrastruktura techniczna zaliczana jest ze względu na usytuowanie na gruncie do:
 - a) Infrastruktury technicznej nieruchomości
 - b) Infrastruktury technicznej mienia spółdzielni

§ 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 i lokali o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, biura, administracje, kluby i garaże),,
 - 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 obowiązują budynek lub nieruchomość, w których te prace są wykonane.

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 rzeczowo- finansowy 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 oraz uwzględniając możliwości finansowe poszczególnych nieruchomości.
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 wydatki na prace wykonane w budynkach łącznie ze schodami wejściowymi do budynków oraz na spłatę kredytu zaciągniętego na realizację prac remontowych w danej nieruchomości budynkowej oraz remonty infrastruktury technicznej nieruchomości, o której mowa w § 2 pkt.3 lit.a z wyłączeniem remontów placów zabaw, z których mają możliwość korzystania wszyscy mieszkańcy oraz sieci technicznych służących kilku nieruchomościom.

3. Ze środków finansowych ewidencjonowanych na funduszach poszczególnych nieruchomości finansuje się również wydatki na infrastrukturę osiedlową techniczną mienia spółdzielni o której mowa w § 2 pkt.3 pkt. b oraz remonty placów zabaw z których możliwości korzystania mają wszyscy mieszkańcy i remonty sieci technicznych usytuowanych na terenie nieruchomości budynkowych, ale służące kilku nieruchomościom. 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 technicznej mienia spółdzielni wymienionej w § 2 ust.3 lit. b niniejszego regulaminu oraz placów zabaw z których możliwość korzystania mają wszyscy mieszkańcy i sieci technicznych usytuowanych na terenie nieruchomości budynkowych, ale służące kilku nieruchomościom 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 5, 6, 7 i 8 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 01.01.2018 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 wewnątrzsiedlowych,
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.

*Tekst niniejszego regulaminu uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 57/2017 z dnia 14.12.2017r.
uwzględnia zmiany wprowadzone Uchwałą Nr 36/2018 z dnia 13.12.2018 r.*