

Regulamin Działalności Remontowej Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM

Rozdział I – Podstawa prawna oraz objaśnienia

1. Prawo Spółdzielcze – Ustawa z dn. 16 września 1982r. (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz.1443 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa o Spółdzielniach mieszkaniowych z dn. 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz.1222 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa – Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami.
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.) z późniejszymi zmianami.
5. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. z późniejszymi zmianami.
6. Ustawa o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz U. nr 402 z 11.06.2011 r. poz. 341) z późniejszymi zmianami.
7. Statut SBM WARDOM.
8. Nieruchomości – działki gruntu stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni oraz oddane Spółdzielni w użytkowanie wieczyste wraz z znajdującymi się na tych działkach: infrastrukturą i obiektami stanowiącymi własność Spółdzielni, obiektami małej architektury i zieleni oraz innymi, o ile Spółdzielnia zobowiązana jest do ich konserwacji, remontów, naprawy.
9. Budynki – usytuowane na Nieruchomościach budynki mieszkalne, jak też budynki/budowle o innym przeznaczeniu wraz z infrastrukturą techniczną znajdująca się w budynkach/budowlach.

§ 1.

W celu zabezpieczenia środków finansowych dla zapewnienia prawidłowego gospodarowania nieruchomościami i utrzymania ich w należyтым stanie technicznym tworzy się Fundusz Remontowy Spółdzielni z przeznaczeniem na remonty i modernizację zasobów mieszkaniowych, zwany dalej Funduszem Remontowym, który składa się z:

A - Funduszy Remontowych Nieruchomości, zwanych dalej „FRN”, których środki finansowe pochodzą z odpisów w ciężar kosztów działalności podstawowej oraz wpłat właścicieli lokali i użytkowników, a także z innych źródeł określonych w niniejszym Regulaminie.

B - Centralnego Funduszu Remontowego Spółdzielni, zwanego dalej „CFRS”, którego środki finansowe pochodzą z prowadzonej na rzecz Spółdzielni działalności gospodarczej oraz z innych źródeł określonych w niniejszym Regulaminie.

Rozdział II – Postanowienia ogólne

§ 2.

1. Podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie i administrowanie zasobami w jej poszczególnych nieruchomościach poprzez prowadzenie gospodarki remontowej, konserwacyjnej i eksploatacyjnej.
2. Do planu remontowego wpisuje się wszystkie naprawy o charakterze prac remontowych i modernizacyjnych, których wykonanie jest konieczne do utrzymania budynku i urządzeń w budynku w należyтым stanie technicznym. Kwalifikacji tych prac dokonuje Z-ca Prezesa Zarządu ds. Technicznych. Pozostałe, nie zakwalifikowane do Planu remontowego, drobne prace naprawcze i konserwacyjne będą pokrywane ze środków eksploatacyjnych lub FRN zgodnie z dekreacją Zastępcy Prezesa ds. Technicznych.

3. Remonty zasobów mieszkaniowych mogą być planowane i finansowane wyłącznie dla tych nieruchomości, które posiadają środki finansowe na swoich funduszach remontowych łącznie z odpisami środków planowanych na dany rok.
4. W przypadku naprawy lub modernizacji infrastruktury będącej częścią wspólną kilku nieruchomości, koszty rozlicza się proporcjonalnie do pow. użytkowej lokali w poszczególnych nieruchomościach.
5. Środki zgromadzone na FRN nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali, a ewentualne nadwyżki tych środków przechodzą do wykorzystania w latach następnych.
6. Wysokość świadczenia (odpisu) na FRN określana jest na podstawie planowanych potrzeb remontowych. W trakcie realizacji planu remontowego, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się zmianę wysokości odpisu.
7. Do planu remontowego, zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą, nie wprowadza się zasobów należących do Wspólnot Mieszkaniowych oraz innych nieruchomości, którymi administruje Spółdzielnia na podstawie zawartych umów powierniczych/o zarządzanie.

Rozdział III - Fundusz Remontowy Nieruchomości (FRN)

§ 3.

Fundusz tworzony jest z:

1. odpisów w ciężar kosztów działalności podstawowej Spółdzielni, w wysokościach wynikających z potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości, które są określane w corocznych planach gospodarczo-finansowych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą .
2. opłat na pokrycie ustalonych kosztów remontów wnoszonych przez właścicieli wyodrębnionych lokali i najemców,
3. kwot otrzymanych z firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których skutki likwidacji stanowią wydatki z funduszu remontowego,
4. kredytów bankowych,
5. kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki oraz za zwłokę w ich usuwaniu pobieranych od wykonawców robót inwestycyjnych, remontowych i modernizacyjnych,
6. środków przekazanych z Centralnego Funduszu Remontowego Spółdzielni decyzją Walnego Zgromadzenia
7. środków stanowiących dofinansowanie lub/i pożyczki, o których mowa w § 10-12
8. innych źródeł.

§ 4.

Środki FRN przeznaczone są na:

1. finansowanie kosztów robót remontowych i modernizacyjnych w budynkach Spółdzielni, a w szczególności związanych z:
 - 1) naprawą główną polegającą na wymianie co najmniej jednego elementu budynku,
 - 2) naprawą bieżącą, tj. remontem elementów budynków i zamontowanych w nich urządzeń (dźwigi osobowe, instalacja domofonowa, p.poż, hydrofornie, monitoring itp.) uszkodzonych w wyniku awarii lub w celu zapobiegania skutkom zużycia tych elementów i utrzymywanie budynków we właściwym stanie technicznym,
2. spłatę kredytu i pożyczek zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych,
3. pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania wad i usterek budowlanych, nieobjętych rękojmią lub gwarancją,
4. pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych,
5. sfinansowanie kosztów remontów lokali będących własnością Spółdzielni, budowę i rozbudowę infrastruktury osiedlowej zasobów Spółdzielni takich jak: parkingi, obiekty ogólnego użytku, obiekty techniczne, ogrodzenia, zabezpieczenia budynków i ich otoczenia, zagospodarowanie niezabudowanych terenów, a także uzupełnienie elementów zagospodarowania terenów nieruchomości.

6. pokrycie kosztów kontroli oraz przeglądów technicznych i innych opracowań dla budynków oraz urządzeń w tych budynkach (przeglądy roczne, pięcioletnie, Urzędu Dozoru Technicznego, opracowanie resursów dźwigów osobowych, świadectwa charakterystyki energetycznej itp.)

§ 5.

1. Odpis na FRN ustalany jest uchwałą Rady Nadzorczej, w oparciu o roczny plan gospodarczo-finansowy, zabezpieczający potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków w poszczególnych nieruchomościach.
2. W ramach tego odpisu dla budynków wyposażonych w dźwigi osobowe zabezpieczone są środki na potrzeby modernizacji, remonty i konserwację tych dźwigów.
3. Przyjmuje się zasadę, że niedobory powstałe w wyniku prowadzonej działalności skutkują koniecznością zwiększenia środków finansowych tego funduszu w roku następnym.

§ 6.

1. Wydatkowanie środków z FRN następuje na podstawie decyzji Zarządu, uwzględniającej skonsultowany z właściwymi Radami Mieszkańców w formie pisemnej zakres, termin oraz sposób finansowania prac remontowych w danym roku, zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem rzeczowo-finansowym remontów zasobów Spółdzielni.
2. Wnioskodawcami w zakresie ujęcia w planie remontowym określonych robót finansowanych ze środków z FRN mogą być właściwe Rady Mieszkańców.
3. Z FRN nie finansuje się remontów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami lub umowami, obciążają indywidualnie właścicieli i użytkowników lokali.

Rozdział IV - Centralny Fundusz Remontowy Spółdzielni (CFRS)

§ 7.

Fundusz tworzony jest z:

1. wpływów z działalności gospodarczej Spółdzielni i nadwyżki bilansowej pochodzącej z tej działalności, w wysokości uchwalonej przez Walne Zgromadzenie,
2. dotacji, subwencji, darowizn, dofinansowania i innych źródeł.

§ 8.

Środki zgromadzone na CFRS znajdują się w dyspozycji Zarządu w ramach zwykłego zarządzania i mogą być tymczasowo angażowane na cele związane z realizacją planów gospodarczo finansowych Spółdzielni, uchwalanych przez Radę Nadzorczą lub Walne Zgromadzenie, w tym w ramach prowadzenia działalności inwestycyjnej Spółdzielni na zakup terenów pod nowe inwestycje oraz przygotowanie i realizację inwestycji.

§ 9.

Środki gromadzone na Centralnym Funduszu Remontowym Spółdzielni na wniosek Zarządu i Rady Nadzorczej mogą być okresowo dzielone decyzją Walnego Zgromadzenia na wszystkie nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań. Przeznaczone są one na dofinansowanie m.in. termomodernizacji, remontów dachów lub inne bieżące potrzeby remontowe nieruchomości.

§ 10.

W szczególnych przypadkach środki gromadzone na CFRS mogą, decyzją Zarządu, podjętą w formie uchwały z własnej inicjatywy albo na wniosek Rad Mieszkańców, zostać wykorzystane w celu dofinansowania:

1. usuwania wad technologicznych budynków,
2. remontów zasobów Spółdzielni po klęskach żywiołowych i innych zdarzeniach w celu usunięcia zagrożenia-bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,

3. remontów urządzeń lub obiektów ogólnego użytku nie będących w wydzielonych zasobach nieruchomości mieszkaniowych i lokali o innym przeznaczeniu.

§ 11.

Ze środków zgromadzonych na Centralnym Funduszu Remontowym mogą również być udzielane pożyczki przeznaczone na pokrycie kosztów:

- 1) remontów instalacji gazowych, c.o., c.w., wod-kan, dźwigów osobowych (z terminem spłaty do 2 lat),
- 2) remontów lub modernizacji budynków związanych z poprawą parametrów energetycznych, estetycznych i użytkowych, np. głównych remontów dachów, wymian dźwigów, wdrażania nowych systemów grzewczych, a także prac związanych z dostosowaniem stanu technicznego budynków do aktualnych warunków i norm określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. z późniejszymi zmianami (z terminem spłaty do 3 lat).

§12.

1. Z wnioskiem do Zarządu o przeznaczenie środków CFRS na pożyczkę na cele określone w § 11 mogą występować właściwe Rady Mieszkańców. Zarząd może również podjąć decyzję z własnej inicjatywy.
2. Decyzja o udzieleniu pożyczki z CFRS, na cele określone w § 11 podejmowana jest w formie Uchwały Zarządu, określającej warunki pożyczki i zasady jej spłaty po ich uprzednim referendalnym zaakceptowaniu przez osoby dysponujące prawami do ponad 50% wszystkich lokali w danym budynku lub nieruchomości.
3. Środki przekazane w formie pożyczki na pokrycie kosztów określonych w § 11 są oprocentowane w stosunku rocznym stawką w wysokości 30% wartości odsetek ustawowych od sumy pieniędzy.

Rozdział V - Opracowywanie Planów Remontów

§13.

1. Przygotowywanie projektów planów remontów należy do obowiązków pracowników Działu Technicznego. Wprowadzanie zadań do w/w planów uzależnione jest od technicznego uzasadnienia konieczności i pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych określonych wielkością funduszu remontowego dla danej nieruchomości. Opracowywanie planów remontów dla zasobów Spółdzielni odbywa się w okresach rocznych na podstawie informacji i dokumentów, które pozwalają określić aktualny stan i potrzeby remontowe poszczególnych obiektów.
2. Przy sporządzaniu projektów planów remontów uwzględniane są między innymi:
 - 1) rozliczenia rzeczowe i finansowe planów remontów z poprzednich okresów,
 - 2) wnioski z przeglądów rocznych,
 - 3) wnioski z przeglądów pięcioletnich,
 - 4) wnioski z Zebrań Mieszkańców Nieruchomości i od Rad Mieszkańców,
 - 5) wnioski Rady Nadzorczej oraz Walnego Zgromadzenia,
 - 6) zalecenia miejskich służb technicznych.
3. Harmonogram przygotowania planu remontów nieruchomości na kolejny rok obejmuje:
 - 1) opracowanie projektu planu remontów przez Dział Techniczny do 20 października roku poprzedzającego i przekazanie projektu właściwym Radom Mieszkańców w celu:
 - zapoznania się i omówienia robót niezbędnych dla utrzymania lub doprowadzenia nieruchomości do właściwego stanu technicznego poprzez wprowadzone usprawnienia, wymianę elementów lub ich modernizację,
 - uzyskania opinii i wniosków w zakresie robót poprawiających estetykę budynków i ich otoczenia lub innych robót remontowych;Rady Mieszkańców zobowiązane są do przedstawienia opinii w terminie do 15 listopada.

- 2) przedłożenie projektu planu Zarządowi Spółdzielni do 30 listopada;
 - 3) zatwierdzenie planu remontów przez Radę Nadzorczą nie później niż na posiedzeniu w miesiącu styczniu.
4. Plany remontów oraz wyniki z ich realizacji przedstawiane są w ujęciu tabelarycznym, które w ponumerowanych kolumnach zawierają następujące dane.
- 1) numery nieruchomości,
 - 2) wykaz budynków wchodzących w skład danej nieruchomości, rok budowy i ilości m² p.u.m.,
 - 3) bilans otwarcia FRN na początek roku obrachunkowego,
 - 4) aktualną stawkę odpisu przypadającą na 1 m² p.u.m. lub jej zmianę w przypadku zaistniałej konieczności,
 - 5) wysokość odpisu rocznego dla danej nieruchomości,
 - 6) wysokość posiadanych środków w danej nieruchomości w roku obrachunkowym,
 - 7) rodzaj prac remontowych,
 - 8) planowany koszt,
 - 9) poniesiony koszt prac remontowych,
 - 10) stan środków funduszu remontowego danej nieruchomości na koniec roku obrachunkowego,
 - 11) termin wykonania prac remontowych
 - 12) uwagi.
5. Wyniki z realizacji planu remontów w ujęciu rzeczowym oraz stan środków funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach, stanowią dane do bilansu otwarcia na początku kolejnego roku obrachunkowego w następnym planie remontowym.
Plan remontów oraz sprawozdanie z jego wykonania zawierają tabele z podziałem na lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże.

Rozdział VI - **Gospodarka remontowa**

§14.

1. Podstawowe zasady postępowania pracowników Działu Technicznego przy wykonywaniu prac remontowych w związku z usuwaniem bieżących uszkodzeń i awarii oraz wykonywaniu planowanych zadań remontowych w zasobach Spółdzielni obejmują następujące czynności:
 - 1) przyjmowanie zgłoszeń, rejestrowanie uszkodzeń i awarii, wydawanie dyspozycji o zakresie i sposobie usuwania oraz zlecanie ich wykonania,
 - 2) dokonywanie okresowych analiz uszkodzeń i awarii z lat poprzednich oraz zaistniałych przy realizacji obowiązujących planów remontowych,
 - 3) prowadzenie ewidencji robót remontowych,
 - 4) gromadzenie informacji, wniosków i innych niezbędnych dokumentów do planowania działalności remontowej,
 - 5) sprawowanie nadzoru nad pracami remontowymi i konserwacyjnymi łącznie z czynnościami wprowadzenia wykonawcy i odbioru robót po ich zakończeniu,
 - 6) przechowywanie dokumentacji remontowej wraz z Książkami obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
 - 7) prowadzenie archiwum dokumentacji technicznej obejmującej wszystkie obiekty znajdujące się w zasobach Spółdzielni wraz z układem drogowym i sieciami uzbrojenia terenów oraz mapami geodezyjnymi do celów prawnych; uaktualnianie jej o zaistniałe zmiany na skutek prowadzonej gospodarki remontowej i modernizacyjnej,
 - 8) prowadzenie rozliczeń przydzielonych i wydatkowanych środków finansowych z CFRS na poszczególne nieruchomości z zachowaniem ciągłości od czasu ich przydzielenia na odrębnym zestawieniu tabelowym,

- 9) realizacja planu remontów powinna odbywać się sukcesywnie w całym roku. Dla robót zewnętrznych w miesiącach od kwietnia do listopada, a w pozostałych miesiącach dla robót wewnątrz budynków oraz w innych okresach w zależności od natężenia tych robót.
2. Należy unikać prowadzenia robót remontowych w niekorzystnym czasie, np.:
 - robót elewacyjnych w okresie lęgowym ptaków,
 - remontu dachów w porach deszczowych,
 - wymiany instalacji sanitarnej w okresie urlopowym wakacyjnym,
 - robót drogowych w okresie zimy, itp.
3. Po uchwaleniu Planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni korekta Planu remontów może być w uzasadnionych sytuacjach wprowadzona na wniosek Zastępcy Prezesa ds. Technicznych. Wprowadzenie korekty wymaga Uchwały Rady Nadzorczej.
4. O każdym planowanym remoncie mieszkańcy nieruchomości powinni być powiadamiani na 7 dni przed przystąpieniem do robót. Pracownicy firmy wykonawczej mają obowiązek przy odzieży roboczej nosić identyfikatory z imieniem i nazwiskiem oraz nazwą reprezentowanej firmy.
5. W razie wystąpienia nagłej awarii, w wyniku której zaistniało zagrożenie dla ludzi lub mienia Spółdzielni, Kierownik Działu Technicznego wraz z Kierownikiem Zespołu Obsługi Technicznej, w porozumieniu z Z-cą Prezesa Zarządu ds. Technicznych, podejmują decyzje w celu jak najszybszego zlikwidowania stanu zagrożenia spowodowanego tą awarią. Roboty związane z jej usuwaniem, w zakresie niezbędnym do usunięcia powstałych zagrożeń i zabezpieczenia miejsca awarii wraz z nieruchomością przed dalszymi uszkodzeniami, mogą być zlecone dowolnemu podmiotowi, posiadającemu kompetencje wymagane do ich wykonania. Pozostałe roboty, konieczne do całkowitego usunięcia skutków awarii, mogą być zlecone wykonawcy wyłonionemu w postępowaniu przetargowym zgodnie z zasadami określonymi w § 2 Regulaminu wyboru wykonawców robót remontowo-konserwacyjnych.

Rozdział VII - **Postanowienia końcowe**

§15.

1. Odpowiedzialnym za przestrzeganie i stosowanie zasad ujętych niniejszym regulaminie jest Z-ca Prezesa Zarządu ds. Technicznych.
2. Zakres remontów obciążających użytkowników lokali niefinansowanych z Funduszu Remontowego Spółdzielni określa Regulamin Używania Lokali i Garaży w SBM WARDOM.
3. Finansowanie robót remontowych w okresie gwarancji i rękojmi jest możliwe jedynie w uzasadnionych przypadkach na podstawie decyzji Zarządu.
4. Zlecenie prac remontowych odbywa się na zasadach określonych w Regulaminie Wyboru Wykonawców Robót Remontowo-Konserwacyjnych w zasobach SBM WARDOM.

§16.

1. Niniejszy Regulamin został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 696/2020 z dnia 25 marca 2020 r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.
2. Traci moc Regulamin przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 642/2016 z dnia 21 grudnia 2016 r.