

**Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego
Spółdzielni Mieszkaniowej „Włodarzewska – Za Parkiem”**

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1.

Regulamin określa zasady tworzenia oraz sposób gospodarowania środkami funduszu remontowego Spółdzielni.

§ 2.

Ilekoć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- „regulaminie” - rozumie się przez to Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Włodarzewska – Za Parkiem”,
- „Spółdzielni” rozumie się przez to S. M. „Włodarzewska – Za Parkiem” z siedzibą w Warszawie,
- „budynkach mieszkalnych” budynki usytuowane przy ul. Włodarzewskiej 51F;G;H i J w Warszawie,
- „funduszu remontowym” - funduszu tworzonego przez Spółdzielnię na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.

ROZDZIAŁ II

Cel tworzenia funduszu remontowego spółdzielni.

§ 3.

1. Celem tworzenia funduszu remontowego jest pozyskanie niezbędnych środków finansowych umożliwiających utrzymanie pozostających we władaniu Spółdzielni eksploatowanych budynków na poziomie zapewniającym:

- a) bezpieczeństwo ludzi i mienia w całym okresie ich użytkowania.
- b) utrzymanie w stanie sprawnego działania urządzeń kotłowni i instalacji związanych z budynkami tj. instalacji służących do zaopatrywania mieszkańców w wodę, gaz, energię ciepłą i elektryczną, ochrony przeciwpożarowej, odgromowej oraz odprowadzania ścieków,
- c) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków i wspólnych powierzchni użytkowych znajdujących się w budynkach jak również poza budynkami, w granicach działek gruntu znajdujących się w aktualnym władaniu spółdzielni, tj. klatek schodowych, korytarzy pomieszczeń na wózki, placów zabaw, terenów zielonych itp.

ROZDZIAŁ III

Sposób tworzenia funduszu remontowego spółdzielni.

§ 4.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy na zasadach określonych w niniejszym regulaminie. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi jej mienie.

§ 5.

Wysokość odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni, na wniosek Zarządu.

§ 6.

Obciążenie odpisem poszczególnych lokali ustala się mnożąc ich powierzchnię użytkową przez stawkę ustaloną w sposób określony w § 6 niniejszego regulaminu.

§ 7.

Jeżeli charakter lokalu lub rodzaj prowadzonej w nim działalności powodują zwiększone potrzeby remontowe, należące do obowiązków spółdzielni, to odpowiednio koryguje się wysokość obciążających dany lokal, odpisów na fundusz remontowy. Wysokość tej korekty na wniosek Zarządu określa Rada Nadzorcza.

§ 8.

Zebranie Członków S. M. „Włodarzewska – Za Parkiem” na wniosek Zarządu Spółdzielni, może podjąć decyzję o dodatkowym obciążeniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku, jednorazowym odpisem na fundusz remontowy Spółdzielni, w wysokości równej lub mniejszej od powstałej w roku poprzedzającym, nadwyżce przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

§ 9.

W ramach ustalonej wysokości odpisów na fundusz remontowy, mogą być wyodrębnione odpisy na zadania specjalne.

§10.

Środki funduszu winny być gromadzone w wysokości umożliwiającej realizację wszystkich niezbędnych napraw bieżących i kapitalnych w eksploatowanych budynkach.

ROZDZIAŁ IV

Sposób gospodarowania środkami funduszu remontowego.

§ 11.

1. Uruchomienie zgromadzonych na funduszu remontowym spółdzielni środków należy poprzedzić przeprowadzeniem kontroli okresowej eksploatowanych budynków.
2. Kontrola, o której mowa w ust. 1 winna być przeprowadzona w porze wiosennej.
3. Osoby przeprowadzające kontrolę okresową budynków powinny przed jej rozpoczęciem zapoznać się z protokołami z poprzednich kontroli, z protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku, w okresie pomiędzy poprzednią a bieżącą kontrolą, zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku.
4. Protokoły sporządzone w wyniku przeprowadzonych kontroli okresowych powinny zawierać określenie:
 - a) stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą,
 - b) rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów, o których mowa w pkt 1,
 - c) zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania,
 - d) metod i środków zapobiegających nadmiernemu zużywaniu się elementów budynku

narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działania

innych czynników,

- e) zakresu niewykonanych robót remontowych zalecanych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.

§ 12.

1. W toku przeprowadzanych kontroli, szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny:
 - a) elementów nośnych i konstrukcyjnych budynków,
 - b) elementów ścian zewnętrznych,
 - c) urządzeń zamocowanych do ścian i dachów budynków,
 - d) elementów odwodnienia budynków oraz obróbek blacharskich,
 - e) pokryć dachowych,
 - f) instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
 - g) urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - h) instalacji elektrycznej i odgromowej,
 - i) instalacji gazowej,
 - j) elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku,
 - k) przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.

2. Zakresem kontroli okresowej należy objąć także estetykę budynku i jego otoczenia.

§ 13.

1. Dane zawarte w protokołach kontroli stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia niezbędnych do wykonania robót remontowych w poszczególnych budynkach jak również założeń do planu remontów.

2. Plan remontów sporządza się z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu:

- a) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
- b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
- c) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
- d) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.

§ 14.

Sporządzony w sposób określony w § 14 ust 2 projekt rzeczowo - finansowego planu remontów jest podstawą do wystąpienia Zarządu z wnioskiem do Rady Nadzorczej Spółdzielni o jego uchwalenie.

§ 15.

Uchwalony przez Radę Nadzorczą rzeczowo - finansowy plan remontów budynków upoważnia Zarząd do uruchomienia środków zgromadzonych na funduszu remontowym Spółdzielni, celem realizacji zadań określonych planem.

ROZDZIAŁ V

Postanowienia końcowe

§ 16.

1. Zgromadzone środki finansowe i zaewidencjonowane księgowo jako przychody spółdzielni z tytułu odpisów na fundusz remontowy z budynków usytuowanych przy ulicy Włodarzewska 51F; G; H i J w Warszawie mogą być wydatkowane jedynie na remonty wykonywane w tych budynkach.

Wiceprzewodniczący
Rady Nadzorczej

Tomasz Lelątko

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Janusz Łaski

