

Regulamin Funduszu Remontowego w Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdańsku

(przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/2015 z dnia 10.11.2015 r. z późniejszymi zmianami przyjętymi uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2019 z dnia 11.02.2019r.)

podstawa prawna

Art 6 ust 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych
(tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 845)

§ 46 ust 1 statutu Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

§1

1. Fundusz na naprawy i modernizacje zwany dalej Funduszem Remontowym służy zapewnieniu środków na naprawy i modernizacje, wszystkich obiektów lub ich części, przeznaczonych do wspólnego używania przez osoby zamieszkujące lub używające lokale znajdujące się w nieruchomościach zarządzanych przez ASM.

Przez naprawę należy rozumieć: konserwację, remont, wymianę zużytych lub uszkodzonych elementów obiektu.

Przez remont należy rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Przez konserwację należy rozumieć wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności obiektów lub ich części.

Przez modernizację należy rozumieć trwałe ulepszenie przeprowadzane w celu zwiększenia wartości użytkowej obiektu.

2. Fundusz Remontowy jest tworzony z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zarządzanymi przez ASM.

3. Środki Funduszu Remontowego przeznaczone są w odpowiednich częściach na finansowanie napraw i modernizacji : nieruchomości, hal garażowych osiedla Kolonia Jordana, kotłowni osiedlowych osiedla Kolonia Jordana, mienia wspólnego oraz okresowych wymian/legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy.

§ 2

1. Z części środków Funduszu Remontowego przeznaczonego na remonty nieruchomości pokrywane są wydatki na:

- a) naprawy i modernizacje nieruchomości lub ich części i nie stanowiących mienia wspólnego,
- b) naprawy i modernizacje hal garażowych z zastrzeżeniem ust 2, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego Regulaminu,
- c) naprawy w lokalach mieszkalnych, jeżeli obowiązek ich wykonania wynika z „Regulaminu określającego obowiązki Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokal” (z dnia 3-02-2009 z późn. zmianami)

- d) odszkodowania związane z wystąpieniem awarii instalacji wspólnych lub prowadzenia prac remontowych, jak również wydatki na ewentualne dostarczanie lokali zastępczych lub zamiennych, na czas likwidacji powstałej awarii,
 - e) prace związane z usuwaniem wad, usterek elementów lokali, jak i pozostałych elementów budynku oraz otoczenia, stwierdzonych w okresie rękojmi lub gwarancji, co do których trwa spór z wykonawcą lub brak jest możliwości wyegzekwowania roszczenia od wykonawcy.
2. Z części Funduszu Remontowego przeznaczonego na finansowanie hal garażowych osiedla Kolonia Jordana pokrywane są wydatki na naprawy i modernizacje w tych halach. Niewyczerpujący katalog tych prac określa załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
 3. Z części środków Funduszu Remontowego przeznaczonego na finansowanie kotłowni osiedlowych (wraz z instalacjami) osiedla Kolonia Jordana pokrywane są wydatki na naprawy i modernizacje kotłowni.
 4. Z części środków Funduszu Remontowego pokrywane są wydatki przeznaczone na wymianę i legalizację wodomierzy i ciepłomierzy.
 5. Z części środków Funduszu Remontowego przeznaczonego na finansowanie mienia wspólnego pokrywane są wydatki na naprawy i modernizacje mienia wspólnego w tym:
 - a) mienia Spółdzielni nieprzypisanego do wydzielonych nieruchomości budynkowych,
 - b) mienia obejmującego części infrastruktury osiedlowej wchodzącej w skład wydzielonych nieruchomości, które nie służą wyłącznie do użytku mieszkańcom tej nieruchomości.

Szczegółowy wykaz infrastruktury osiedlowej, którą zalicza się do mienia wspólnego oraz wykaz mienia Spółdzielni nieprzypisanego do wydzielonych nieruchomości budynkowych stanowi załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu. W skład infrastruktury osiedlowej wchodzi infrastruktura techniczna (np. lampy, ławki, kosze, płotki, donice, śmietniki, place zabaw i ich wyposażenie, wiaty śmietnikowe), infrastruktura komunikacyjna (np. ciągi pieszo-jezdne, chodniki, schody), infrastruktura zielona (np. drzewa, krzewy, trawniki, żywopłoty, byliny, rośliny jednoroczne).

§3

Na Fundusz Remontowy składają się wpłaty:

1. Od członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Odpisy na fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Dotacji celowych, subwencji, dofinansowania lub darowizn przewidzianych na ten cel.
3. Wpłat na fundusz remontowy na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej z przeznaczeniem na remont i modernizację budynków, budowli lub urządzeń.
4. Podziału nadwyżki bilansowej.
5. Kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu reklamacji, wad i usterek oraz odszkodowań z tytułu ubezpieczenia majątku,
6. Wpłat członków Spółdzielni, najemców lub użytkowników lokali lub osób trzecich z tytułu dokonanych przez nich uszkodzeń w lokalach lub na terenie zarządzanym przez Spółdzielnię, w tym odszkodowań dotyczących powstałej szkody,
7. Wpłat z tytułu najmu pomieszczeń dodatkowych.

§4

1. Wielkość odpisów miesięcznych na fundusz remontowy z zastrzeżeniem ust 4, z podziałem na poszczególne części przeznaczone na finansowanie napraw i modernizacji o jakich

mowa w § 1 ust 3, uchwała Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę potrzeby odrębnych nieruchomości, hal garażowych, kotłowni, mienia wspólnego i konieczność wymiany czy legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy - przedstawione przez Zarząd Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza do podjęcia uchwały winna uwzględnić odpowiednie uchwały podjęte przez osoby posiadające tytuły prawne do lokali wchodzących w skład nieruchomości, o ile:
 - a) zostały podjęte w trybie odpowiadającym głosowaniu przewidzianym w § 76 ust.2 Statutu ASM,
 - b) nie prowadzą one do pokrzywdzenia lub uprzywilejowania jakiejkolwiek grupy osób,
 - c) nie prowadzą do pogorszenia stanu technicznego mienia,
 - d) zapewniają pokrycie całości nakładów na planowane prace remontowe,
 - e) zapewniają bieżącą płynność finansową prowadzenia prac.
3. Rada Nadzorcza może uchwalić dla poszczególnych nieruchomości, hal garażowych, kotłowni, mienia wspólnego zróżnicowane stawki odpisu na Fundusz Remontowy na czas określony lub nieokreślony.
4. Spółdzielnia nalicza w ciężar kosztów eksploatacji kotłowni część odpisu na Fundusz Remontowy w wysokości 1,5 stawki stanowiącej równowartość 1/200 jej wartości księgowej brutto w dwóch częściach:
 - a) na naprawy i modernizacje - 0,5 ustalonej stawki,
 - b) na naprawy i modernizacje kompleksowe odpis jest gromadzony tylko do wysokości środków pozwalających odtworzyć kotłownię (wraz z instalacjami) w cenach bieżących; decyzję o zawieszeniu lub wznowieniu dokonywania odpisu podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
5. Odpis miesięczny na Fundusz Remontowy przeznaczony na finansowanie napraw i modernizacji mienia wspólnego będzie ustalany przez Radę Nadzorczą w jednakowej wysokości dla nieruchomości położonych w poszczególnych osiedlach (Kolonja Jordana, Nadwodna/Czyżewskiego, Osowa) i będzie wynosił:
 - a) maksymalnie 0,35 zł/m² i nie powinien być mniejszy niż 0,10 zł/m² powierzchni lokali mieszkalnych dla Kolonii Jordana i Nadwodna/Czyżewskiego.
 - b) maksymalnie 0,50 zł/m² powierzchni lokali mieszkalnych dla Osiedla Osowa .
 - c) maksymalnie 0,30 zł/m² powierzchni hali garażowej, podzielonej przez liczbę miejsc postojowych dla Kolonii Jordana.
6. W szczególnych przypadkach, gdy w opinii Zarządu Spółdzielni środki zgromadzone na funduszu remontowym mienia wspólnego poszczególnych osiedli będą wystarczające na pokrycie kosztów planowanych przedsięwzięć, Rada Nadzorcza może na czas określony zawiesić naliczanie odpisu na ten cel.

§5

1. Odpisy na Fundusz Remontowy dokonywane są na koniec każdego miesiąca kalendarzowego.
2. Środki zgromadzone na Funduszu Remontowym i niewykorzystane w danym roku obrachunkowym przechodzą na rok następny.

§6

1. Wydatkowanie, w ramach środków z Funduszu Remontowego odbywa się na podstawie planów remontowych przyjętych przez Radę Nadzorczą na dany rok kalendarzowy w

ramach uchwalonych planów rzeczowo- finansowych Spółdzielni, z podziałem na:

- a) Plan remontowy nieruchomości (dla każdej nieruchomości budynkowej),
 - b) Plan remontowy hal garażowych (dla każdej hali garażowej),
 - c) Plan remontowy kotłowni (dla każdej kotłowni)
 - d) Plan remontowy mienia wspólnego (dla każdego osiedla).
2. Projekty planów remontowych przygotowuje Zarząd ASM z uwzględnieniem potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości, osiedli, garaży i kotłowni, w szczególności w oparciu o:
- a) przeglądy inspektora nadzoru ASM,
 - b) obowiązkowe przeglądy okresowe,
 - c) zgłoszenia mieszkańców.
- Projekty planów remontowych powinny zostać opracowane przez Zarząd i przedłożone Radzie Nadzorczej w terminie nie później niż do 15 listopada roku poprzedzającego jego realizację.
3. W planach remontowych należy uwzględnić środki na naprawy bieżące — awaryjne, w wysokości minimum 20% wielkości odpisu rocznego oraz narzut stosowany przez Spółdzielnię w wysokości określonej uchwałą Zarządu z tytułu nadzoru budowlanego nad pracami.
4. Rada Nadzorcza w przyjętych planach remontowych oraz uchwalonych wielkościach odpisów, winna uwzględnić odpowiednie uchwały podjęte przez osoby posiadające tytuły prawne do lokali wchodzących w skład nieruchomości, o ile spełniają kryteria określone w §4 ust.2.
5. Dla Osiedla Osowa prace remontowe związane z remontem części wspólnych budynków, organizowane i rozliczane są we własnym zakresie przez właścicieli lokali, których lokale znajdują się w poszczególnych budynkach w proporcji do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
6. Możliwe jest zlecenie Spółdzielni wykonania prac remontowych przez właścicieli lokali, których lokale znajdują się w danej nieruchomości. W takim wypadku Spółdzielnia wykonuje zlecone prace, zaś zlecający pokrywają koszt remontu oraz narzut z tytułu nadzoru budowlanego o którym mowa w ust.3, jeśli inspektor nadzoru z ramienia Spółdzielni będzie nadzorować i odbierać te prace remontowe.
7. Zarząd po zakończeniu roku obrachunkowego, w terminie do końca pierwszego kwartału roku następnego, składa Radzie Nadzorczej sprawozdanie z realizacji zadań przyjętych przez Radę Nadzorczą w planach remontowych.
8. W przypadku niedoboru na koncie środków Funduszu Remontowego, jako całości lub jego części składowych (poszczególnych nieruchomości, hal garażowych, kotłowni oraz mienia wspólnego w trakcie realizacji zadań określonych w planach remontowych, koszty remontów mogą być przejściowo finansowane z części środków składowych wchodzących w skład Funduszu Remontowego na zasadach wewnętrznej pożyczki.
9. Wysokość zaciągniętej pożyczki na rzecz jednego beneficjenta nie może przekraczać 80% rocznego odpisu na fundusz remontowy tego beneficjenta.
10. Pożyczka jest spłacana ze środków gromadzonych w następnym roku rozrachunkowym na koncie Funduszu, który był beneficjentem pożyczki, z wyjątkiem 20% środków przeznaczonych na prace awaryjne.
11. W przypadku konieczności wykonania robót nieprzewidzianych w planie remontowym, które wymagają natychmiastowej interwencji, co zostało potwierdzone ekspertyzą techniczną, przy niedostatecznej ilości środków na funduszu remontowym, koszty robót mogą być przejściowo finansowane z środków zgromadzonych na funduszu rezerwowym.

12. Spłata zaciągniętej pożyczki z funduszu rezerwowego jest realizowana przez beneficjenta w kolejnych latach, spłata może być zawieszona .
13. Okres spłaty określany jest każdorazowo przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu. Zawieszenie może nastąpić za zgodą Rady Nadzorczej.
14. W związku z koniecznością spłaty pożyczki Rada Nadzorcza uchwała wzrost składki odpisu na fundusz remontowy danego beneficjenta, umożliwiającą jej spłatę w okresie wskazanym w punkcie 13.
15. W przypadku niedoboru środków na koncie Funduszu Remontowego w części dotyczącej remontu kotłowni obejmującej naprawy bieżące, Rada Nadzorcza na uzasadniony wniosek Zarządu może przeznaczyć część środków zgromadzonych w części na remonty obejmujące kompleksowy remont lub wymianę urządzeń i instalacji na wykonanie prac niezbędnych dla funkcjonowania poszczególnych kotłowni na zasadach wewnętrznej pożyczki.

§7

1. W projekcie planu remontowego, o którym mowa w §6 ust. 1, Zarząd umieszcza:
 - a) pozycje remontowe, które rekomenduje do realizacji w oparciu o wagę danych prac remontowych, potrzeby nieruchomości oraz środki finansowe jakimi dysponuje dana nieruchomość;
 - b) szacowane wartości tych robót,
 - c) oraz informację skąd pochodzi zgłoszenie danej pozycji.
2. Ponadto, poniżej tabeli zawierającej pozycje rekomendowane, Zarząd umieszcza także pozostałe zgłaszane czy niezbędne do wykonania pozycje remontowe, wraz z szacowaną wartością tych robót oraz adnotacją o przyczynach braku rekomendacji na najbliższy rok (remont niezasadny, brak środków, etc.)
3. Wraz z projektem planu remontowego Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej również szacowane informacje o stanie środków na funduszu remontowym danej nieruchomości, z podziałem na:
 - a) łącznie środki do wykorzystania w roku, na który przygotowano projekt planu remontowego,
 - b) planowane wpływy na fundusz remontowy w roku, na który przygotowano projekt planu remontowego,
 - c) stan środków na funduszu remontowym na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego rok, na który przygotowano projekt planu,
 - d) informację o ewentualnym zadłużeniu danej nieruchomości, wysokości zadłużenia oraz przewidywanym okresie spłaty.

§8

1. Na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza może przyjąć prowizorium planu remontowego.
2. Prowizorium planu remontowego ma na celu wyrażenie wstępnej akceptacji przez Radę Nadzorczą rekomendowanych przez Zarząd pozycji remontowych oraz ustalenie priorytetów w zakresie remontów, a także umożliwienie Zarządowi poszukiwania wykonawców.

§9

1. Plan remontowy uchwalony przez Radę Nadzorczą obejmuje:
 - a) pozycje remontowe, przyjęte do realizacji na dany rok;
 - b) wartości tych robót,

- c) oraz informację skąd pochodzi zgłoszenie danej pozycji.
2. Ponadto, informacyjnie obok pozycji przyjętych do realizacji umieszcza także pozostałe zgłaszane czy niezbędne do wykonania pozycje remontowe, wraz z szacowaną wartością tych robót oraz adnotacją o przyczynach nie przyjęcia do realizacji na dany rok (remont niezasadny, brak środków, etc.)
 3. Z uwagi na prowadzone przez Zarząd postępowania przetargowe/zapytania ofertowe/negocjacje, publikowany na stronie internetowej Spółdzielni plan remontowy nie zawiera wartości robót ani informacji o stanie środków na funduszu remontowym.

§10

1. Zarząd zobowiązany jest do prowadzenia zestawienia zrealizowanych prac remontowych wraz z terminami udzielonych gwarancji i rękojmi.
2. Przed upływem ww. terminów inspektor nadzoru ASM powinien ocenić czy w ramach danej pozycji remontowej nie ujawniły się wady/pojawiły usterki, objęte gwarancją lub rękojnią.
3. W przypadku remontów o znacznej wartości, bądź dużym znaczeniu dla mieszkańców (remonty balkonów, klatek schodowych, pomieszczeń wspólnych etc.), a w szczególności tam, gdzie dostęp do zrealizowanych prac remontowych jest utrudniony, Zarząd powinien powiadomić mieszkańców z odpowiednim wyprzedzeniem o przedziale czasowym dokonywania przeglądów gwarancyjnych.

§11

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą.

Załącznik nr 1 do Regulaminu Funduszu na Remonty w Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdańsku

A. Podział prac remontowych dotyczących hal garażowych znajdujących się w budynkach

I. Prace, których koszty są pokrywane z Funduszu Remontowego nieruchomości

1. Konstrukcja hali garażowej (fundamenty, słupy, podciągi, stropy, ściany):

2. Uszczelnienie zarysowań ,

3. naprawa hydroizolacji na ścianach zewnętrznych,

4. odtwarzanie powłoki tynkarskiej elewacji,

5. odtwarzanie powłoki malarskiej elewacji.

6. Dojazd:

a. naprawa nawierzchni (uzupełnianie ubytków),

b. naprawa szczelności,

c. naprawa izolacji poziomych (hydroizolacja)

d. naprawa murków oporowych wzdłuż wjazdów

e. naprawa zadaszeń nad wjazdami

f. naprawa wydzielonych wejść zewnętrznych do garaży

II. Prace, których koszty są pokrywane z Funduszu Remontowego hal garażowych :

1. Elementy wykończeniowe hali garażowej.

2. Posadzki wewnątrz garażu.

3. Instalacje i urządzenia :

a. Naprawa ciągów wentylacyjnych,

b. Naprawa i uzupełnienie kompletności instalacji ppoż. (hydranty, gaśnice, czujki gazowe, czujki dymowe itp.),

c. Naprawa instalacji elektrycznej,

d. Prace malarskie - oznakowanie poziome i pionowe,

e. Naprawa i serwis bram garażowych.

B. W przypadku prac remontowych dotyczących hali garażowej parkingu podziemnego przy Focha 21 wszystkie prace pokrywane są z funduszu remontowego tego garażu.

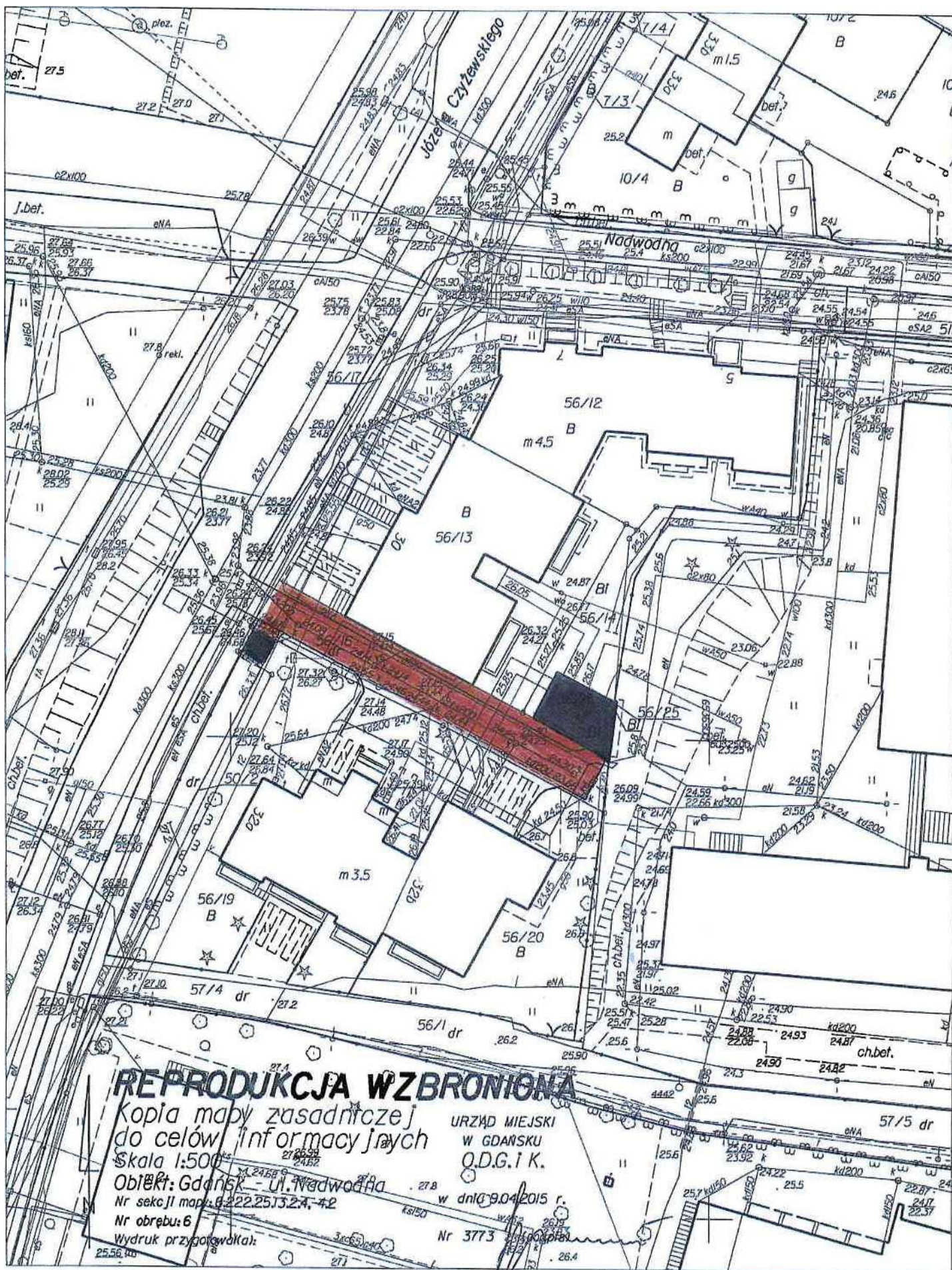
Załącznik nr 2 do Regulaminu Funduszu na Remonty w Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdańsku stanowią mapy terenów wspólnych wraz z legendą (załączniki od 2A do 2D).

Oprócz terenów i obiektów wykazanych na mapach w skład mienia wspólnego wchodzi w szczególności takie elementy infrastruktury położone na terenach wspólnych jak :

- schody wraz z poręczami,
- lampy uliczne,
- kosze uliczne,
- ławki,
- elementy wyposażenia placów zabaw,
- trzepaki,
- płoty i płotki,
- pojemniki na piasek,
- kwietniki,
- pergole ogrodowe,
- drzewa, krzewy, żywopłoty,
- kwiaty wieloletnie, byliny, rośliny jednoroczne.







REPRODUKCJA WZBRONIONA

Kopia mapy zasadniczej
do celów informacyjnych

Skala 1:500

Obiekt: Gdansk - ul. Nadwodna

Nr sekcji mapy: 8.222.2513.2.4.4.2

Nr obrębu: 6

Wydruk przygotował:

URZĄD MIEJSKI

W GDANSKU

O.D.G.I.K.

w dniu 30.04.2015 r.

Nr 3773

LEGENDA - mapa terenów wspólnych



-tereny zielone

- ciągi pieszo-jezdne
- place zabaw
- altany śmietnikowe
- ciągi pieszo jezdne wieczyste użytkowanie
- tereny zielone wieczyste użytkowanie