

REGULAMIN
TWORZENIA I WYKORZYSTANIA
FUNDUSZU REMONTOWEGO
ORAZ ZASADY WYBORU WYKONAWCÓW
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W CIECHOCINKU.

Tekst jednolity.

I. Podstawa prawna.

1. Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz. U 2018 r. poz. 845 ze zmianami).
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechocinku.

§ 1.

Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów i napraw zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

§ 2.

1. Finansowanie remontów realizowane będzie według zbiorczego funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków w okresach 5-cio letnich, uwzględniając bilans.
4. W celu zapewnienia zrównoważenia przychodów i kosztów na nieruchomościach, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może ustalić na piąty rok rozliczeniowy różnicowaną wysokość funduszu remontowego.
5. Na wniosek co najmniej 50% użytkowników mieszkań w ramach danej nieruchomości, Rada Nadzorcza ustala dodatkową indywidualną wysokość funduszu

remontowego, zwanego zróżnicowanym, którego zbiorcza wartość będzie funduszem tej nieruchomości, określając cel wykorzystania, koszt inwestycji i termin spłaty.

II. ZASADY TWORZENIA FUNDUSZU REMONTOWEGO.

§ 3.

1. Fundusz remontowy tworzy się z :

- 1) odpisów na fundusz remontowy, który obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 2) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki, bądź nieterminowe wykonanie prac remontowych,
- 3) uzyskanych odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych.

2. Fundusz remontowy może być zasilony z :

- 1) nadwyżki przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z roku poprzedniego – na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Kwota niewykorzystanych lub saldo ujemne środków funduszu remontowego w danym roku przechodzi do rozliczenia na rok następny i uwzględniana jest przy tworzeniu planu rzeczowo – finansowego.

4. Obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy dotyczy :

- 1) członków Spółdzielni,
 - 2) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,
 - 3) pozbawionych członkostwa użytkowników lokali,
 - 4) osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego.
5. Wysokość odpisów na fundusz remontowy zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, uwzględniając potrzeby remontowe określone w planie remontów na dany rok, tj. :
- 1) jednolite dla całych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
 - 2) zróżnicowane względnie zawieszone dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji, rodzaju zabudowy i stanu bilansowego funduszu remontowego,

- 3) dopuszcza się możliwość zmiany wysokości stawki funduszu remontowego w ciągu roku dla całych zasobów (nieruchomości) za zgodą Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu.
6. Gospodarowanie funduszem remontowym i rozliczanie tego funduszu prowadzi się w skali całych zasobów, a ewidencję naliczeń i wydatków na remonty prowadzi się na poszczególne nieruchomości – *zgodnie z § 2 Regulaminu.*
7. Wszelkie koszty robót, których nie można bezpośrednio przypisać do nieruchomości obciążają wszystkie nieruchomości lub część tych nieruchomości, których dotyczy, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, tj. ustala się, że kluczem podziałowym będzie udział nieruchomości w stosunku do wszystkich nieruchomości lub części tych nieruchomości, których dotyczy, *zgodnie z § 6 ust. 1.2 Regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.*
Dotyczy to w szczególności – chodników, terenów zielonych, placów zabaw, śmietników, oraz infrastruktury technicznej, tj. oświetlenia i zasilania elektrycznego, dostawy wody, odprowadzania ścieków, itp.
8. Środkami funduszu remontowego dysponuje Zarząd Spółdzielni w oparciu o plan remontów, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 4.

Spółdzielnia tworzy jednolity lub zróżnicowany fundusz remontowy z podziałem wewnętrznym środków przeznaczonych na :

1. fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych w wyodrębnionych nieruchomościach mieszkaniowych,
2. fundusz na zwrot ekwiwalentu za wymianę okien i drzwi balkonowych,
3. fundusz interwencyjny,
4. inne fundusze celowe (doraźne).

§ 5.

1. Interwencyjny fundusz remontowy przeznaczony jest na finansowanie nieprzewidzianych prac remontowych w nieruchomościach mieszkalnych będących skutkiem zdarzeń losowych, stanowiących zagrożenie dla życia i zdrowia, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska.

2. Roczny fundusz interwencyjny musi wynosić co najmniej 7% kwoty wyliczonej ze stawki i łącznej powierzchni użytkowej lokali objętych odpisem na fundusz remontowy.
3. Decyzje o finansowaniu nieprzewidzianych prac remontowych lub rozdysponowanie niewykorzystanym funduszem interwencyjnym po 30 września, podejmuje Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Komisją Rewizyjną.
4. W odniesieniu do częściowej refundacji kosztów wymiany stolarki okiennej ustala się, że wysokość rocznego odpisu z fundusz remontowego na realizację tych zadań nie może przekroczyć 10% kwoty wyliczonej ze stawki i łącznej powierzchni użytkowej lokali objętych odpisem na fundusz remontowy. Zasady wypłaty refundacji określa *Regulamin wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych*.

III. ZASADY WYDATKOWANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO.

§ 6.

1. Finansowanie kosztów napraw i remontów realizowane jest na zasadach określonych w § 2 Regulaminu.
2. Środki fundusz remontowego przeznaczone są na remonty zasobów mieszkaniowych wg podziału określonego w § 4 Regulaminu, a w szczególności :
1. Remonty lub modernizacje elementów konstrukcyjnych budynków lub ich części dotyczące :
- konstrukcji stropów,
 - konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
 - wymiany pokryć dachowych wraz z obróbkami blacharskimi,
 - dociepleniem stropów i stropodachów,
 - kanałów wentylacyjnych i spalinowych, głowic kominowych,
 - pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, balkonów, logii, wiatrołapów, wejść do budynków, izolacji przeciwwodnych, dźwiękochłonnych.
2. Remonty lub modernizacje elewacji budynków obejmujące :

- tynki i okładziny zewnętrzne,
 - malowanie elewacji budynku,
 - docieplenie ścian budynku,
 - obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku.
3. Remonty, modernizacje, wymianę lub wykonanie nowych instalacji budynków, obejmujących rozprowadzenie po budynku :
- instalacji sanitarnych (woda zimna, woda ciepła z cyrkulacją, kanalizacja sanitarna i deszczowa, c.o., gaz),
 - instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia,
 - instalacji wentylacyjnych,
 - przewodów wentylacyjnych i dymowych,
 - izolacji termicznej na sieci i instalacji c.o. i c.w. z cyrkulacją,
 - legalizacja i wymiana urządzeń pomiarowych wody.
4. Remonty części wspólnych budynku (ciągów komunikacyjnych, piwnic, strychów, magazynów, suszarni, pralni), tj. :
- malowanie lub remont klatek schodowych, piwnic i wejść do budynków,
 - wymiana lub remont drzwi wejściowych do klatek schodowych,
 - wymiana lub remont stolarki okiennej w piwnicach i na klatkach schodowych,
 - inne, nie wymienione przedsięwzięcia remontowo – modernizacyjne służące utrzymaniu substancji mieszkaniowej w należyтым stanie, a wynikające z obowiązujących przepisów.
5. Remonty, modernizacje, wymianę części wspólnych infrastruktury technicznej i zagospodarowania nieruchomości, tj. :
- sieci sanitarnych, osadników, hydroforni itp,
 - sieci elektryczne w tym oświetlenia terenu,
 - rekultywacji terenów zielonych,
6. Wymianę okien i drzwi balkonowych w mieszkaniach, zgodnie z *Regulaminem zasad wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych w mieszkaniach członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechocinku.*

§ 7.

1. Z interwencyjnego funduszu remontowego można refundować prace remontowe

i naprawy samodzielnie wykonane przez użytkowników, wchodzące w zakres obowiązków Spółdzielni, za zgodą Zarządu Spółdzielni oraz koszty robocizny własnych służb remontowych, o ile nie są planowane do pokrycia w kosztach pokrywanych stawką eksploatacyjną.

2. Z funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali. Zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w *Regulaminie obowiązków Spółdzielni i jej członków w zakresie porządku i napraw wewnątrz lokali*.
3. Ze środków funduszu remontowego nie finansuje się remontów środków trwałych nie zaliczonych do zasobów mieszkaniowych.

Nakłady na remonty w/wym. środków obciążają bezpośrednio koszty danej działalności, tj. konserwatorzy, transport. Nakłady o charakterze konserwacyjnym obciążają bieżące koszty eksploatacyjne.

IV. ZASADY WYBORU WYKONAWCÓW NA PRACE **REMONTOWO –** **MODERNIZACYJNE.**

§ 8.

Wybór wykonawców na prace remontowe, modernizacyjne dokonywany jest na podstawie zasad określonych w niniejszym regulaminie.

§ 9.

1. Wyboru wykonawców dokonuje komisja przetargowa powołana uchwałą Zarządu w składzie:
 - Dwóch członków Zarządu,
 - Administrator lub Specjalista ds. GZM
 - Inni pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej wyznaczeni przez Zarząd,
 - Radca Prawny,
 - przy udziale przedstawiciela/i Rady Nadzorczej o którym stanowi ust 2.
2. O posiedzeniu Komisji przetargowej, Zarząd jest zobowiązany powiadomić Przewodniczącego Rady Nadzorczej, który może z ramienia Rady skierować Przedstawiciela/i do uczestnictwa w Komisji z głosem doradczym.

2. W przetargu nie mogą uczestniczyć:

- osoby wchodzące w skład komisji przetargowej,
- małżonek, dzieci, rodzice oraz rodzeństwo osób, o których mowa w pkt 1.

§ 10.

Jeżeli całkowita wartość robót lub dostawy nie przekracza 30 tysięcy złotych, decyzję o wyborze wykonawcy lub zakupie towaru podejmuje Zarząd ustalając wartość przedmiotu na podstawie sporządzonego kosztorysu lub cen rynkowych oraz wg zasad określonych § 14 pkt.2.

§ 11.

1. Zarząd Spółdzielni określa sposób i formę przeprowadzenia przetargu, wyznacza termin przetargu oraz umieszcza obwieszczenie o przetargu w prasie, w siedzibie Spółdzielni i Spółdzielczej Telewizji Kablowej.
2. Termin przetargu należy wyznaczyć tak, aby między datą obwieszczenia o przetargu, a terminem przetargu upłynęło co najmniej 10 dni.

Obwieszczenie o przetargu określa w szczególności:

- 1) siedzibę ogłaszającego przetarg,
- 2) termin i tryb składania ofert
- 3) określenie przedmiotu przetargu
- 4) zastrzeżenie o prawie swobodnego wyboru oferenta
- 5) dokumenty pozwalające stwierdzić wiarygodność techniczną i ekonomiczną oferenta
- 6) kryteria oceny oferty (tj. koszt realizacji zadania, termin realizacji, gwarancję i rękojmię realizacji zadania)
- 7) termin rozstrzygnięcia przetargu,
- 8) opis przedmiotu przetargu,
- 9) osoby upoważnione do kontaktu z oferentem.

§ 12.

1. Szczegółowe warunki dotyczące zabezpieczenia interesów Spółdzielni w zakresie wykonania prac określać będzie umowa, tj. ubezpieczenia, kary umowne wynikające z nie dotrzymania warunków umowy, itp.

§ 13.

1. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania oferty do przetargu, jeżeli:
 - oferta nie odpowiada warunkom przetargu,
 - oferta złożona została po wyznaczonym terminie.
2. Komisja przetargowa dokonuje wyboru oferenta na podstawie szczegółowej analizy złożonych ofert i wybiera najkorzystniejszą, ofertę kierując się zasadami: gospodarności, rzetelności i celowości uwzględniając:
 - 1) oferowaną jakością i solidnością wykonania prac;
 - 2) potencjałem techniczno-ekonomicznym;
 - 3) warunkami gwarancji i rękojmi;
 - 4) ceną;
 - 5) terminem realizacji;
 - 6) posiadanymi referencjami.

§ 14.

Pisemna oferta powinna być w zabezpieczonej i opisanej kopercie czego przetarg dotyczy oraz zawierać :

1. imię, nazwisko, adres oferenta lub nazwę i siedzibę, jeżeli oferent jest osobą prawną;
2. datę sporządzenia oferty;
3. oferowaną cenę;
4. termin wykonania zadania;
5. warunki płatności;
6. sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu;
7. dokumenty pozwalające potwierdzić wiarygodność techniczną i ekonomiczną.

§ 15.

1. Przetarg jest ważny choćby wpłynęła jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu.

2. Komisja przetargowa może unieważnić przetarg bez podania przyczyny.

§ 16.

1. Komisja przetargowa sporządza protokół z przetargu, podając w nim rozstrzygnięcie przetargu wraz z uzasadnieniem.
2. Protokół z przetargu powinien zawierać:
 - 1) Oznaczenie miejsca i czasu przetargu;
 - 2) Skład komisji przetargowej;
 - 3) Opis złożonych ofert i wysokość proponowanych cen;
 - 4) Uzasadnienie wybranej oferty;
 - 5) Podpisy członków komisji przetargowej;
 - 6) Uwagi przedstawiciela/i z ramienia Rady Nadzorczej w sprawie przebiegu postępowania przetargowego.

§ 17.

1. Ustalenia komisji przetargowej są zatwierdzone do realizacji przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Sporządzone są umowy z wyłoniionymi oferentami na warunkach określonych w protokole komisji przetargowej oraz § 16 pkt. 2 Regulaminu.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej **nr 37/2019** z dnia **12.11.2019r.** i obowiązuje *od chwili uchwalenia*.
2. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą **Nr 30/08** z dnia **18.06.2008r.**

UCHWAŁA NR 23./23
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechocinku
z dnia 25 września 2023r.

w sprawie zmiany Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego oraz zasad wyboru wykonawców w Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechocinku

Działając na podstawie § 46 ust. 1 pkt. 20 i 25 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechocinku,

Rada Nadzorcza
uchwala, co następuje

§ 1.

1. Zmienia się Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego oraz zasad wyboru wykonawców w Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechocinku stanowiący załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 37/2019 z dn. 12 listopada 2019r. poprzez:
 - 1) **zmianę § 2 ust 3** który otrzymuje brzmienie:
Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków w okresach 5-cio letnich, uwzględniając bilans. W szczególnie uzasadnionych przypadkach spowodowanych nadzwyczajnymi sytuacjami, których nie można było przewidzieć, za zgodą Rady Nadzorczej okres 5 letni może ulec wydłużeniu.,
 - 2) **uchylenie w § 2 ust 3,**
 - 3) **zmianę § 6 ust 2 pkt. 5** który otrzymuje brzmienie:
Remonty, modernizacje, wymianę części wspólnych infrastruktury technicznej i zagospodarowania nieruchomości, tj.:
 - sieci sanitarnych (wod-kan., c.o. , c.w.u.) osadników, hydroforni itp.,
 - sieci elektroenergetycznych w tym oświetlenia terenu,
 - rekultywacji terenów zielonych,
 - ciągów komunikacyjnych,remonty, naprawy, wymianę kotłów c.o. i c.w.u. w kotłowniach (dotyczy nieruchomości posiadających własne kotłownie).
 - 4) **zmianę § 10,** który otrzymuje brzmienie:
Jeżeli całkowita wartość robót lub dostawy nie przekracza 70 tysięcy złotych, decyzję o wyborze wykonawcy lub zakupie towaru podejmuje Zarząd ustalając wartość przedmiotu na podstawie kalkulacji kosztów lub cen rynkowych.
2. Pozostałe postanowienia Regulaminu nie ulegają zmianie.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

TRW-207
RADCA PRAWNY
mgr Mariusz Moneta