

Regulamin

**funduszu remontowego w Spółdzielni
Mieszkaniowej „Silesia”**

tekst jednolity

styczeń 2019 r.

Regulamin funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Silesia”

1. Podstawa prawna

- 1.1. ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.z 2013 r , poz. 1222 z późniejszymi zmianami).
- 1.2. ustawa z dnia 16 września 1982r -Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.Uz 2013r poz.1443 z późniejszymi zmianami),
- 1.3. ustawa z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2013r.poz.1409 z późniejszymi zmianami),
- 1.4. Statut Spółdzielni

2. Zasady tworzenia funduszu remontowego i gospodarowania tym funduszem

- 2.1. Fundusz remontowy tworzy się z :
 - a) odpisów na fundusz remontowy,
 - b) nadwyżki bilansowej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - c) odszkodowań wypłacanych przez firmy ubezpieczeniowe za szkody usunięte ze środków funduszu,
 - d) kredytów bankowych,
 - e) dofinansowania funduszu środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej i in,
 - f) kar umownych uzyskanych od wykonawców robót finansowanych z funduszu remontowego
 - g) innych przychodów.
- 2.2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na sfinansowanie remontów i innych robót budowlanych ujętych w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni, a także prac projektowych, ekspertyz itp.
- 2.3. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków, zwaną dalej ewidencją
- 2.4. Wysokość planowanych wydatków w danym roku nie powinna przekroczyć stanu posiadanych środków i planowanych na dany rok wpływów .W przypadku konieczności wykonania w danej nieruchomości robót, których wartość może spowodować znaczny wzrost odpisu na fundusz remontowy lub gdy odpis nie zapewnia pokrycia zaplanowanych robót, dopuszcza się kumulowanie środków przez kolejne lata.
- 2.5. Stawki odpisów na fundusz remontowy kalkulowane są indywidualnie dla poszczególnych nieruchomości i są ustalane według stawek naliczanych miesięcznie w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.
Wysokość odpisu określana jest na podstawie potrzeb nieruchomości ustalonych w oparciu o przeglądy techniczne z uwzględnieniem ich stopnia pilności i powinna zapewnić zrównoważenie wpływów i wydatków dla realizacji robót uwzględnionych w planach gospodarczych Spółdzielni.
- 2.6. W przypadku niewykorzystania w danym roku przez nieruchomość środków lub gdy wydatki nieruchomości przekroczą stan posiadanych środków przez nieruchomość , dodatni albo ujemny stan środków stanowi bilans otwarcia ewidencji tej nieruchomości w roku następnym.
- 2.7. Koszty naprawy i wymiany pieców obciążają fundusz remontowy.

3. Zasady doboru wykonawców robót budowlanych, remontowych i dokumentacji z tym związanej.

- 3.1. Wykonywanie robót powierza się Grupie Robót Konserwacyjnych lub wykonawcom obcym.
- 3.2. Powierzenie wykonania robót wykonawcom obcym dokonuje się :
 - a) w wykonaniu umowy stałej na wykonanie robót remontowo-budowlanych,
 - b) w trybie przetargu nieograniczonego,
 - c) w trybie zapytania o cenę,
 - d) w trybie zamówienia z wolnej ręki .
- 3.3. Umowę stałą na wykonanie robót remontowo-budowlanych Spółdzielnia może zawrzeć ze sprawdzonym i znanym Spółdzielni wykonawcą, który :
 - a) w okresie poprzedzających dwóch lat wykonywał dla Spółdzielni roboty remontowo-budowlane, a ich jakość nie budziła zastrzeżeń,
 - b) zapewnia utrzymanie bez zmian wynagrodzenia w częściach dotyczących stawek roboczogodzin z narzutami, a ewentualny wzrost wynagrodzenia w tych częściach nie może przekroczyć wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w stosunku do roku ubiegłego oraz
 - c) wykonawca uzyskał pozytywną opinię właściwej rady osiedla.
Postanowienia ppkt.a,b i c stosuje się odpowiednio w przypadku , gdy przedmiotem zamówienia jest kontynuacja lub poszerzenie zakresu robót realizowanego przez wykonawcę wybranego w przetargu,
- 3.4. Przetarg nieograniczony to tryb wyboru wykonawcy robót, w którym oferty mogą składać wszyscy zainteresowani wykonawcy, a wartość robót wynosi więcej niż 150.000,00 zł z podatkiem VAT
- 3.5. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zamieszcza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na jej stronie internetowej oraz w jednej z gazet o zasięgu lokalnym.
Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - a) nazwę i adres siedziby Spółdzielni,
 - b) przedmiot zamówienia,
 - c) miejsce i warunki otrzymania Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ)
 - d) miejsce i termin otwarcia ofert.
- 3.6. Przedmiot zamówienia oraz warunki, jakie muszą spełnić oferenci określa SIWZ, którą zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
- 3.7. SIWZ winna zawierać:
 - a) dokładne określenie przedmiotu zamówienia (jego rodzaj i zakres),
 - b) sposób przygotowania oferty,
 - c) wykaz wymaganych dokumentów,
 - d) wysokość, formę i termin wniesienia wadium, jeśli jest wymagane ,
 - e) wzór umowy,
 - f) opis kryteriów oceny ofert,
 - g) imiona i nazwiska przedstawicieli Spółdzielni odpowiedzialnych za kontakty z oferentami,
 - h) miejsce i termin składania ofert,
 - i) miejsce i termin otwarcia ofert.
- 3.8. Przetarg może się odbyć, jeżeli złożona zostanie co najmniej jedna oferta.
- 3.9. Część jawna przetargu obejmuje otwarcie ofert z podaniem oznaczenia oferentów i proponowanych cen. Dalsza część przetargu jest niejawna.
- 3.10. Wyboru wykonawcy dokonuje się zgodnie z SIWZ w przetargu jednoetapowym albo dwuetapowym.
- 3.11. Wykonawcy oferujący rażąco niską cenę podlegają wykluczeniu z przetargu.
- 3.12. W przetargu jednoetapowym dokonuje się wyboru wykonawcy na podstawie kryterium oceny ofert na podstawie SIWZ .

- 3.13. W przetargu dwuetapowym :
- w etapie I Komisja Przetargowa wybiera co najmniej 2 oferty, które zgodne są ze SIWZ i które na podstawie obranych kryteriów oceny są najkorzystniejsze,
 - w etapie II przeprowadza się z wybranymi w etapie I-szym oferentami dodatkowe negocjacje w celu wyboru najkorzystniejszej oferty zawarcia umowy, negocjacje prowadzone przez członków Zarządu, członka Rady Nadzorczej i Komisji Przetargowej.
- 3.14. W przypadku , gdy w przetargu dwuetapowym :
- złożone zostały dwie oferty , do II-go etapu Komisja Przetargowa może zakwalifikować jedną ofertę lub dwie oferty,
 - złożona została jedna oferta tryb określony w pkt 3.13 stosuje się odpowiednio.
- 3.15. W przetargu nie mogą uczestniczyć jako oferenci: członkowie Komisji Przetargowej, pracownicy Spółdzielni, członkowie Rady Nadzorczej, rad osiedlowych, Zarządu Spółdzielni oraz ich osoby bliskie, o których mowa w art.2 ust.5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 3.16. Zapytanie o cenę stosuje się w przypadkach , gdy:
- wartość przedmiotu zamówienia oszacowana jest do wysokości 150.000,00 zł z podatkiem VAT lub
 - przetarg nie doszedł do skutku lub nie dokonano wyboru żadnej oferty.
- 3.17. W trybie zapytania o cenę Spółdzielnia ogłasza na swojej stronie internetowej informację o możliwości składania ofert na wykonanie wskazanych w ogłoszeniu robót .
- 3.18. Oceny złożonych ofert dokonuje Komisja Przetargowa. Postanowienia Regulaminu zawarte w punktach 3.11, 4.2, 4.4 – 4.7 stosuje się odpowiednio.
- 3.19. Zamówienie z wolnej ręki polega na negocjacjach z wykonawcami:
- niezależnie od szacowanej wartości zamówienia w przypadkach:
 - pilnej potrzeby wykonania robót awaryjnych,
 - potrzeby wykonania robót uzasadnionych powstaniem zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi lub w przypadku zdarzeń losowych i stanowiących zagrożenie utraty bądź zniszczenia mienia Spółdzielni,
 - robót o szacowanej wartości do 75.000,00 zł z podatkiem VAT

4. **Komisja Przetargowa**

- 4.1. W skład Komisji Przetargowej wchodzi :
- przewodniczący
 - zastępca przewodniczącego
 - sekretarz
 - przedstawiciel służb technicznych Spółdzielni,
 - zarządca.
- 4.1² W posiedzeniach Komisji Przetargowej może brać udział :
- przedstawiciel Rady Nadzorczej
 - przedstawiciel Rady Osiedla
 - inne osoby delegowane przez Zarząd Spółdzielni.
- 4.2. Komisja działa w składzie co najmniej 4 – osobowym.
- 4.3. Do zadań Komisji Przetargowej należy :
- przeprowadzanie przetargów,
 - wskazywanie wykonawcy w trybie zapytania o cenę.
- 4.4. Z każdego posiedzenia w toku przetargu Komisja Przetargowa sporządza protokół , który zawiera odpowiednio:
- imiona i nazwiska członków Komisji biorących udział w posiedzeniu,
 - przedmiot przetargu,
 - termin przetargu,

- d) ilość zgłoszonych ofert ,
- e) rozstrzygnięcie dotyczące wyboru oferenta lub inne wnioski.
- 4.5. Protokół podpisują przewodniczący lub zastępca przewodniczącego i sekretarz Komisji.
- 4.6. Do protokołu załącza się listę obecności oraz zestawienie otrzymanych ofert wraz z ich oceną według SIWZ.
- 4.7. Komisja Przetargowa przedkłada protokół z przetargu Zarządowi Spółdzielni , który :
 - a) zatwierdza wybór dokonany przez Komisję Przetargową albo
 - b) unieważnia przetarg albo
 - c) nie dokonuje wyboru wykonawcy albo
 - d) zwraca protokół Komisji Przetargowej celem uzupełnienia lub ponownego rozpoznania.

5. Zasady odbioru i rozliczeń robót

- 5.1. Wykonawca zgłasza Spółdzielni zakończenie robót.
- 5.2. Termin odbioru wykonanych robót ustala się z wykonawcą zgodnie z zawartą umową.
- 5.3. W przypadku robót zleconych w trybie przetargu lub zapytania o cenę, za Spółdzielnię odbiera roboty co najmniej 3 osobowa komisja , w której czynnościach może uczestniczyć uprawniony do wyrażania opinii przedstawiciel rady osiedla, a tryb odbioru pozostałych robót ustala Zarząd.
- 5.4. Z czynności odbioru sporządza się protokół, który stanowi podstawę wystawienia faktury lub rachunku.

6. Zasady wymiany i finansowania wymiany stolarki okiennej.

- 6.1. Wymiana stolarki okiennej dokonywana jest na podstawie § 71 pkt 4 Statutu Spółdzielni.
- 6.2. Tryb wymiany:
 - a) użytkownik mieszkania składa w Spółdzielni pisemny wniosek w sprawie wymiany okien,
 - b) wymiany dokonuje się w kolejności zgłoszeń za wyjątkiem okien stwarzających zagrożenia życia lub wypadku, które wymienia się niezwłocznie,
 - c) Spółdzielnia nie partycypuje w kosztach wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach dłużników (zaległości czynszowe, inne zaległości). Powyższe nie dotyczy mieszkań dłużników , w których konieczna jest wymiana okien stwarzających zagrożenie życia lub wypadku. W tym przypadku stosuje się odpowiednio zapis pkt 6.7.
- 6.3. Udział własny członka Spółdzielni wynosi 50 % kosztu wymiany.
- 6.4. W uzasadnionych przypadkach na wniosek zainteresowanego członka Spółdzielni – użytkownika lokalu, w którym ma być dokonana wymiana okien, Spółdzielnia może rozłożyć wpłatę tego udziału na maksymalnie 12 rat miesięcznych. Decyzję o rozłożeniu wpłaty wymaganego udziału własnego na raty podejmuje Zarząd Spółdzielni i zawiera stosowną umowę z zainteresowanym członkiem.
- 6.5. Wymiana zakwalifikowanych do wymiany okien dokonywana jest na zlecenie Spółdzielni przez firmę, z którą Spółdzielnia posiada umowę zapewniającą wymianę okien z zachowaniem architektury i koloru okien prawidłowości montażu wraz z serwisem gwarancyjnym i pogwarancyjnym.
- 6.6. W przypadku konieczności wymiany okien spowodowanej złym stanem technicznym stwarzającym zagrożenie Spółdzielnia dokona tej wymiany z tym, że :
 - a) w przypadku odmowy użytkownika lokalu w partycypacji w kosztach wymiany, użytkownik lokalu zostaje obciążony kosztami wymiany,
 - b) w przypadku zdarzeń losowych (po pożarze, wybuchu gazu w lokalu itp.)rozliczenia

- z tytułu wymiany okien uwzględniają rozliczenie z ubezpieczycielem.
- 6.7. Wymianę okien zakwalifikowanych do wymiany Spółdzielnia zleca po wniesieniu przez użytkownika udziału własnego na konto Spółdzielni z zastrzeżeniem pkt 6.4.
- 6.8. Dopuszcza się wymianę stolarki okiennej przez użytkownika lokalu we własnym zakresie przy zachowaniu poniższych zasad:
- użytkownik może zlecić wymianę okien innej firmie niż związanej ze Spółdzielnią umową, jednak w tym przypadku odpowiada on za wymianę stolarki zgodnie ze sztuką budowlaną, w technologii montażu podanej przez producenta celem zachowania gwarancji, a ponadto z zachowaniem pierwotnej architektury i koloru oraz obowiązujących standardów,
Niezachowanie powyższych warunków spowoduje pozbawienie dofinansowania, niezależnie od sankcji wynikających z prawa budowlanego,
 - dopuszcza się wymianę na stolarkę o wyższej jakości niż ustalony przez Spółdzielnię standard (np. szyby atermiczne) i o koszcie wyższym, lecz zwrot następuje do wysokości 50 % kosztów obowiązujących w Spółdzielni,
 - wysokość dofinansowania ustala się do wysokości 50 % kosztów obowiązujących w Spółdzielni w roku, w którym użytkownik dokonał wymiany. Jeżeli przedstawione rachunki za wymianę we własnym zakresie są niższe niż obowiązujące w Spółdzielni zwrot następuje do wysokości 50 % przedstawionych rachunków.
 - rozliczenie z użytkownikiem następuje po odbiorze wykonanej wymiany przez przedstawiciela Spółdzielni dokonany na podstawie zgłoszenia użytkownika i otrzymania kompletu dokumentów (m. in. kopia rachunków i atestów). Zwrot kosztów wymiany osobie uprawnionej następuje poprzez polecenia wypłaty na wskazane przez nią konto bankowe po dokonaniu kompensaty z ewentualnymi wierzytelnościami wobec Spółdzielni,
 - termin wypłaty kwoty, określony jest następującymi kryteriami:
 - kolejnością zgłoszeń dokonanych wymian – zgodnie z pozycją w prowadzonym przez Spółdzielnię rejestrze,
 - wysokością posiadanych środków finansowych określonych w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni.
- 6.9. Od ustalonych zasad dopuszcza się odstępstwo w przypadku konieczności wymiany lub dostosowania stolarki okiennej do potrzeb osób niepełnosprawnych. W takich przypadkach Zarząd określa indywidualnie zasady finansowania.
- 6.10. Wymiana we własnym zakresie okien zabudowanych w ściankach osłonowych zawierających acekol dopuszczalna jest jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni. Zwrot następuje w wysokości 100 % kosztów wymiany ścianek oraz 50 % kosztów wymiany okien w terminach obowiązujących dla wymiany okien.
- 6.11. Wymiana ścianek dokonana we własnym zakresie bez zachowania obowiązujących technologii i przepisów związanych z ustawą o odpadach (azbest) nie podlega refundacji, niezależnie od sankcji wynikających z ustawy o odpadach.

7. Postanowienia końcowe

- 7.1. Regulamin obowiązuje od dnia 15.05.2015 r. na podstawie uchwały Rady Nadzorczej **Nr 28/15** z zastrzeżeniem, że w przetargach będących w toku mają zastosowanie dotychczasowe przepisy.
- 7.2. Traci moc Regulamin Funduszu Remontowego SM „SILESIA” uchwalony przez RN uchwałą Nr 64/10 z dnia 1.07.2010r.

Niniejszy tekst jednolity zawiera zmiany wprowadzone do regulaminu uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2019 z dnia 23.01.2019 r.