

Regulamin

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

październik 2023 r.

Regulamin funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Silesia”

1. Podstawa prawna

- 1.1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 2023 r. poz. 438 z późniejszymi zmianami).
- 1.2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późniejszymi zmianami),.
- 1.3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz.682 z późniejszymi zmianami),
- 1.4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „SILESIA”

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 innych,
 - 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. Wykonywanie robót powierza się Grupie Robót Konserwacyjnych lub wykonawcom obcym.

- 3.1. 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 .
- 3.2. Umowę stałą na wykonanie robót remontowo-budowlanych Spółdzielnia może zawrzeć ze sprawdzonym i znanym Spółdzielni wykonawcą, który :
 - a) w okresie ostatnich 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 procentu wzrostu minimalnego wynagrodzenia w stosunku do minimalnego wynagrodzenia w roku poprzednim
 - częściach dotyczących stawek za materiały z narzutami, a ewentualny wzrost wynagrodzenia w tych częściach nie może przekroczyć średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w stosunku do roku ubiegłego ogłoszonym przez Prezesa GUS 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 nieograniczonym,
- 3.3. 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
- 3.4. 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.
- 3.5. Przedmiot zamówienia oraz warunki, jakie muszą spełnić oferenci określa SIWZ, którą zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
- 3.6. 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.
- 3.7. Przetarg może się odbyć, jeżeli złożona zostanie co najmniej jedna oferta.
- 3.8. Część jawna przetargu obejmuje otwarcie ofert z podaniem oznaczenia oferentów i proponowanych cen. Dalsza część przetargu jest niejawna.
- 3.9. Wyboru wykonawcy dokonuje się zgodnie z SIWZ w przetargu jednoetapowym albo dwuetapowym.
- 3.10. Wykonawcy oferujący rażąco niską cenę podlegają wykluczeniu z przetargu.

- 3.11. W przetargu jednoetapowym dokonuje się wyboru wykonawcy na podstawie kryterium oceny ofert na podstawie SIWZ .
- 3.12. 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 są prowadzone przez członków Zarządu i Komisji Przetargowej przy udziale członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla .
- 3.13. W przypadku , gdy w przetargu dwuetapowym :
- złożone zostały dwie oferty, do II-go etapu Komisja Przetargowa może zakwalifikować jedną lub dwie oferty,
 - złożona została jedna oferta tryb określony w pkt 3.13 b) stosuje się odpowiednio.
- 3.14. 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.
- 3.15. Zapytanie o cenę stosuje się w przypadkach , gdy:
- wartość przedmiotu zamówienia oszacowana jest do wysokości 150.000,00 zł z podatkiem VAT .
 - przetarg nieograniczony nie doszedł do skutku lub nie dokonano wyboru żadnej oferty.
- 3.16. W trybie zapytania o cenę Spółdzielnia ogłasza na swojej stronie internetowej informację o możliwości składania ofert na wykonanie wskazanych w ogłoszeniu robót .
- 3.17. Oceny złożonych ofert dokonuje Komisja Przetargowa. Postanowienia Regulaminu zawarte w punktach 3.11, 4.2, 4.4 – 4.7 stosuje się odpowiednio.
- 3.18. 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 :
- Kierownik Działu Remontów - przewodniczący
 - Kierownik Działu Inspektorów - zastępca przewodniczącego
 - Pracownik działu Remontów - sekretarz
 - przedstawiciel służb technicznych Spółdzielni,
 - Kierownik administracji lub wyznaczony przez niego zarządca nieruchomości
 - Kierownik działu eksploatacji w przypadku robót finansowanych z działalności eksploatacyjnej
 - Kierownik działu administracyjnego w przypadku robót finansowanych z działalności administracyjnej
 - Koordynator działu kulturalno-oświatowego w przypadku robót finansowanych z działalności kulturalno-oświatowej
- 4.1² W posiedzeniach Komisji Przetargowej może brać udział :
- Członek/Członkowie Zarządu
 - przedstawiciel Rady Nadzorczej
 - przedstawiciel Rady Osiedla
 - inne osoby delegowane przez Zarząd Spółdzielni.
- 4.1³ O posiedzeniu Komisji Przetargowej zawiadamia się przewodniczącego Rady Nadzorczej i Rady Osiedla na 4 dni przed planowanym terminem posiedzenia.

42. Komisja działa w składzie co najmniej 4 – osobowym.
43. Do zadań Komisji Przetargowej należy :
 - a) przeprowadzanie przetargów,
 - b) wskazywanie wykonawcy w trybie zapytania o cenę.
44. Z każdego posiedzenia dotyczącego przetargu Komisja Przetargowa sporządza protokół , który zawiera odpowiednio:
 - a) imiona i nazwiska członków Komisji biorących udział w posiedzeniu,
 - b) przedmiot przetargu,
 - c) termin przetargu, ilość zgłoszonych ofert ,
 - d) rozstrzygnięcie dotyczące wyboru oferenta lub inne wnioski.
45. Protokół podpisują przewodniczący lub zastępca przewodniczącego i sekretarz Komisji.
46. Do protokołu załącza się listę obecności oraz zestawienie otrzymanych ofert wraz z ich oceną według SIWZ.
47. 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 budowlanych, remontowych oraz dokumentacji z tym związanej za Spółdzielnię odbiera roboty co najmniej 3 osobowa komisja odbiorowa , w której czynnościach może uczestniczyć upoważniony przedstawiciel Rady Osiedla. W skład Komisji odbiorowej wchodzi:
 - a) Kierownik administracji w przypadku robót finansowanych z funduszu remontowego nieruchomości lub wyznaczony przez niego zarządca nieruchomości
 - b) Kierownik Działu Remontów lub wyznaczony przez niego pracownik
 - c) Kierownik Działu Inspektorów lub wyznaczony przez niego pracownik
 - d) Kierownik działu eksploatacji w przypadku robót finansowanych z działalności eksploatacyjnej lub wyznaczony przez niego pracownik
 - e) Kierownik działu Administracyjnego w przypadku robót finansowanych z działalności administracyjnej lub wyznaczony przez niego pracownik
 - f) Koordynator Dział. Społecznej i Kulturalno-Oświatowej w przypadku robót finansowanych z działalności Społecznej i Kulturalno-Oświatowej lub wyznaczony przez niego pracownik
- 5.4. Z czynności odbioru sporządza się protokół, który stanowi podstawę wystawienia przez wykonawcę i zapłacenia faktury lub rachunku.
- 5.5. W przypadku robót wykonywanych przez Grupę Robót Konserwacyjnych odbioru robót dokonuje komisja w składzie:
 - a) Kierownik administracji w przypadku robót finansowanych z funduszu remontowego nieruchomości lub wyznaczony przez niego pracownik administracji
 - b) Technik nieruchomości
 - c) Kierownik Grupy robót konserwacyjnych lub Mistrz
 - d) Kierownik działu Eksploatacji w przypadku robót finansowanych z działalności gospodarczej lub wyznaczony przez niego pracownik
 - e) Kierownik działu Administracyjnego w przypadku robót finansowanych z działalności administracyjnej lub wyznaczony przez niego pracownik
 - f) Koordynator Dział. Społecznej i Kulturalno-Oświatowej w przypadku robót finansowanych z działalności Społecznej i Kulturalno-Oświatowej lub wyznaczony przez niego pracownik
- 5.6. Z czynności odbioru sporządza się protokół, który stanowi podstawę wystawienia przez GRK i zapłacenia faktury lub rachunku.

6. Zasady wymiany i finansowania wymiany stolarki okiennej.

6.1 Tryb wymiany:

- a) Osoba posiadająca spółdzielczy tytuł do lokalu lub prawo odrębnej własności po uzyskaniu zgody Spółdzielni dokonuje wymiany stolarki okiennej we własnym zakresie zgodnie z zachowaniem obowiązujących w Spółdzielni minimalnych wymagań stanowiących załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu. Dopuszcza się wymianę stolarki okiennej o wyższej jakości niż ustalony przez Spółdzielnię minimalny standard określony w załączniku nr 1, lecz zwrot następuje do wysokości 50% kosztów obowiązujących w Spółdzielni.
- b) W przypadku złego stanu stolarki okiennej mogącego stwarzać zagrożenia życia lub wypadku użytkownik lub właściciel lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić ten fakt do Spółdzielni i dokonać niezwłocznej jej wymiany.
- c) Spółdzielnia nie dopuszcza odstępstw od minimalnych wymagań w zakresie podziału, wymiaru oraz kolorystyki stolarki okiennej. Nie zachowanie powyższych warunków spowoduje pozbawienie możliwości ubiegania się o dofinansowanie, niezależnie od sankcji wynikających z prawa budowlanego.
- d) Spółdzielnia nie odpowiada za usterki związane z wymianą stolarki okiennej i nie uczestniczy w sporach pomiędzy wykonawcą a użytkownikiem lokalu.
- e) 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.
- f) 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.

6.2. Finansowanie wymiany zgodnie z §71 pkt 4 Statutu :

- a) Koszt wymiany 1m² stolarki okiennej ustala Zarząd Spółdzielni.
- b) wysokość dofinansowania ustala się do wysokości 50% kosztów wymiany obowiązujących w Spółdzielni w roku, w którym użytkownik dokonał wymiany. Jeżeli przedstawione rachunki za wymianę stolarki okiennej są niższe niż obowiązujące w Spółdzielni dofinansowanie następuje do wysokości 50% przedstawionych rachunków.
- c) Rozliczenie z osobą posiadającą spółdzielczy tytuł do lokalu lub prawo odrębnej własności następuje na podstawie pisemnego wniosku wraz ze wskazaniem rachunku bankowego na które Spółdzielnia dokona wypłaty. Do wniosku należy dołączyć kopie rachunków za wymianę oraz specyfikację okien.
- d) Wypłata zostanie zrealizowana po dokonaniu kompensat wynikających z ewentualnych wierzytelności wobec Spółdzielni.
- e) Spółdzielnia nie partycypuje w kosztach wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach dłużników (zaległości czynszowe inne zaległości).

7. Postanowienia końcowe

7.1. Regulamin obowiązuje od dnia 30.10.2023r. na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Nr 10/2023 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 28/15 z dnia 14.05.2015 r.