

## Poradnik dla Rad Domów - Nieruchomości, dotyczący remontów budynków.

### Podstawy prawne :

- 1/ „Statut” MSM „Energetyka”, uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków, w dniu 24.11.2007 roku i zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w dniu 15.09.2008,
- 2/ „Regulamin tworzenia i gospodarowania Centralnym Funduszem Remontowym”, zatwierdzony Uchwałą Nr 6, z dnia 24.02.2009 roku, Rady Nadzorczej MSM „Energetyka”,
- 3/ „Regulamin Zebrania Domowego – Nieruchomości”, zatwierdzony Uchwałą Nr 10, z dnia 31.03.2009 Rady Nadzorczej MSM „Energetyka”,
- 4/ „Regulamin Rad Domów – Nieruchomości”, zatwierdzony Nr 11, z dnia 31.03.2009 Rady Nadzorczej MSM „Energetyka”,
- 5/ „Regulamin rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, dostaw mediów i usług komunalnych”, zatwierdzony Uchwałą Nr 2, z dnia 27.01.2009 roku MSM „Energetyka”,

*Podstawą do rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, oraz ustalenia opłat za używanie lokali, są roczne plany kosztów i przychodów poszczególnych Osiedli uchwalane przez ich Rady i wchodzące w skład zbiorczego planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni, uchwalanego przez Radę Nadzorczą. Ustalane na tej podstawie opłaty są traktowane jako zaliczkowe – zgodnie z pkt. 1.8. „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości ...”.*

### Używane skróty :

- RN** - Rada Nadzorcza,
- RO** - Rada Osiedla,
- ZD – N** - Zebranie Domowe – Nieruchomości,
- RD – N** - Rada Domu – Nieruchomości,
- AO** - Administracja Osiedla,
- CFR** - Centralny Fundusz Remontowy,

### 1. Definicje Statutowe i Regulaminowe w MSM „Energetyka”:

**Zebranie Domowe – Nieruchomości ( ZD – N )** do jego kompetencji m. in. należy : wnioskowanie, opiniowanie i decydowanie o pracach remontowych w budynku – nieruchomości i ich realizacji, oraz kosztach z tym związanych, z wyjątkiem prac zastrzeżonych do kompetencji Zarządu, przepisami prawa budowlanego i innymi - zgodnie z § 99 Statutu.

**Rada Domu – Nieruchomości ( RD – N )** jest organem Spółdzielni powołanym przez **ZD – N**,  
- zgodnie z §100 Statutu i §7, pkt. 1 Regulaminu Zebrania Domowego – Nieruchomości.

**Rada Osiedla** - rozpatruje, opiniuje Wnioski zgłaszane w sprawach Osiedla, przez Zebrania Osiedlowe, **ZD - N** i **RD - N** oraz zgłaszane na jej adres przez Członków Spółdzielni zamieszkujących w Osiedlu i o sposobie ich wykorzystania bądź załatwienia powiadamia zgłaszających ... - zgodnie z § 97, pkt. 2 Statutu, oraz tam gdzie nie ma **RD - N**, także w Osiedlach „ Idzikowskiego” i „Stegny Północ”. Rada Osiedla wówczas, zastępuje – działa w imieniu **ZD – N** i **RD – N**.

**Centralny Fundusz Remontowy ( CFR )** pozostaje w dyspozycji **Rady , Nadzorczej i Zarządu**, jako podstawowa rezerwa środków Spółdzielni wspierająca bieżącą działalność gospodarczą wszystkich jednostek i jest odnawialny - zgodnie z pkt. 1.1. „Regulaminu tworzenia CFR”.

## **2. Kompetencje Rad Domu – Nieruchomości, Rady Nadzorczej, Zarządu :**

### **2.1. Do kompetencji Rady Domu - Nieruchomości - należy między innymi :**

- 1/ współdziałanie z zamieszkującymi daną nieruchomość mieszkańcami dla utrzymania właściwego stanu technicznego i estetycznego tej nieruchomości oraz występowanie w sprawach nieruchomości jej mieszkańców,
- 2/ uzgadnianie z Administracją Osiedla rocznych planów remontowych nieruchomości,
- 3/ udział w komisyjnych okresowych przeglądach nieruchomości oraz wnioskowanie odpowiednich działań technicznych i organizacyjnych,
- 4/ prawo bieżącego wglądu i kontroli prac remontowych wykonywanych w nieruchomości oraz udział w odbiorach prac remontowych planowanych i doraźnie zgłaszanych do A.O. prac przeciwawaryjnych,

- zgodnie z §101 Statutu.

### **2.2. Rada Nadzorcza** decyduje o przeznaczeniu Centralnego Funduszu Remontowego, m. in. na ;

- a/ udzielaniu pożyczek **Osiedlom** lub **budynkom**, dla realizacji pilnych, lecz kosztownych remontów, przekraczających możliwości ich sfinansowania, przez ten budynek – Osiedle w ramach jednego roku – *zgodnie z pkt. 3a. „Regulaminu tworzenia CFR”*,
- b/ wykorzystywaniu do szybszej spłaty ewentualnych kredytów i innych zobowiązań finansowych, zaciągniętych przez Spółdzielnię, na remonty zasobów mieszkaniowych – *zgodnie z pkt. 3b „Regulaminu tworzenia CFR”*,

### **2.3. Zarząd** decyduje o przeznaczeniu Centralnego Funduszu Remontowego, m. in. na ;

- finansowanie działań doraźnych polegających na przejściowym ( na okres obrachunkowy ) wspomaganiu Osiedli, w regulowaniu bieżących zobowiązań finansowych, w zakresie eksploatacji zasobów – *zgodnie z pkt. 3c „Regulaminu tworzenia CFR”*.

## **3. Obowiązki Administracji Osiedla odnośnie remontów budynkowych :**

### **3.1. Administracja Osiedla**, żeby przygotować plan remontów, na rok następny, musi :

- 1/ znać wielkość środków finansowych, jakimi będzie dysponować na poszczególne budynki, w przyszłym roku,
- 2/ mieć wiedzę o wydatkowanych w latach ubiegłych środkach, na remonty i konserwacje tych budynków,
- 3/ posiadać rozeznanie potrzeb remontowych, na podstawie rocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wszystkich budynków,
- 4/ proponować kolejność prac koniecznych do wykonania, dając pierwszeństwo robotom związanym z Decyzjami m. in. Nadzoru Budowlanego, Państwowej Straży Pożarnej, Państwowej Inspekcji Pracy, SANEPID – u, itp. organom administracji państwowej, informując o zamierzeniach z tym związanych **RD – N**,

- 5/ ustalić kolejność wykonania robót, z **RD - N**, za wyjątkiem prac wymienionych w pkt.4,
- 6/ uzgodnić z **RD – N** plan remontów uwzględniając uwarunkowania opisane w pkt. 1 do 5,
- 7/ ponadto **AO** musi w swoich propozycjach stworzyć rezerwę finansową na usunięcie ewentualnych skutków wystąpienia awarii.

**3.2.** Jeżeli występuje niedobór środków na planowane remonty, **Administracja Osiedla** jest zobowiązana:

- 1/ dokonać kumulacji środków na potrzeby przyszłych remontów, zgodnie z decyzją mieszkańców, przez niezbędny okres ( jeżeli jest taka możliwość a remonty nie są pilne ), lub
- 2/ wystąpić do **RD - N** z Wnioskiem o podjęcie decyzji przez **ZD - N**, o podwyżkę miesięcznej wysokości opłat za lokale mieszkalne, lub zaciągnięcie pożyczki z **CFR**,
- 3/ na wniosek **RD – N**. wystąpić do **RN** o udzielenie pożyczki z **CFR**, na roboty remontowe w budynku, poparty podpisami Członków Spółdzielni, zgodnie z Instrukcją stanowiącą Załącznik do niniejszego materiału,

#### **4. Wnioski Rad Osiedli, Zarządu i Rad Domów – Nieruchomości ;**

Wnioski **RO, Zarządu i RD - N**, dotyczące sfinansowania z **CFR** remontów, w konkretnych budynkach i wynikające z nich zobowiązania, spłaty zaciągniętych pożyczek, muszą być zaakceptowane przez większość mieszkańców danego budynku. Głos stanowiący przysługuje członkom Spółdzielni, właścicielom lokali oraz osobom nie będącym członkami, a którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu w danym budynku ... - **zgodnie z pkt. 1.2. „Regulamini tworzenia CFR”**.

**Wniosek:** należy doprecyzować, lub potwierdzić zapisy **CFR**, o tak szerokim dostępie do **CFR**..

Wnioski o pożyczki z **CFR** na roboty objęte planem muszą być złożone przed terminem opracowania i uchwalenia planu osiedla. Wyjątek z tej zasady mogą stanowić jedynie potrzeby usunięcia nieprzewidzianej awarii - **zgodnie z pkt. 1.3. „Regulamini tworzenia CFR”**.

### Załącznik

do materiału pn. Poradnik dla Rad Domów -  
Nieruchomości dotyczący remontów  
budynków – nieruchomości.

## I N S T R U K C J A

### postępowania przy formułowaniu Wniosku przez mieszkańców, o udzielenie pożyczki z Centralnego Funduszu Remontowego :

W celu prowadzenia prawidłowej gospodarki zasobami mieszkaniowymi i utrzymania ich w należytym stanie technicznym oraz posiadania do realizacji tego zadania odpowiednich rezerw finansowych, oprócz funduszy remontowych powstających z odpisów dokonywanych w ciężar kosztów eksploatacji poszczególnych budynków w osiedlach, tworzy się Centralny Fundusz Remontowy – zgodnie z pkt.1.1. „Regulaminu tworzenia CFR”.

W nieruchomościach wiele budynkowych środki finansowe związane z utrzymaniem i remontami budynków rozliczane i ewidencjonowane są odrębnie dla każdego budynku. O ich przeznaczeniu decydują członkowie Spółdzielni zamieszkujący w danym budynku, z zastrzeżeniem kompetencji i obowiązków Zarządu Spółdzielni wynikających z przepisów prawa budowlanego – zgodnie z § 8 pkt 1”Regulaminu Zebrania Domowego – Nieruchomości”.

1. **Administracja Osiedla**, powiadamia **Rada Domu - Nieruchomości**, o konieczności wystąpienia do **Rady Nadzorczej**, o wyrażenie zgody na dofinansowanie z **CFR**, na realizację zadania remontowego.
2. **AO** wypełnia druk Wniosku o pożyczkę z **CFR** ( Załącznik Nr 1 ) do niniejszej Instrukcji.
3. **RD - N** zwołuje zebranie mieszkańców – członków Spółdzielni, tylko budynku, którego będzie dotyczyć pożyczka, z **CFR**.
4. Jeżeli jest możliwe zorganizowanie **ZD - N** z udziałem ponad 50 % ( 50 % + 1 ) osób posiadających prawa do lokali w budynku, członków Spółdzielni, to sprawa może być przegłosowana bezpośrednio na w/w Zebraniu.
5. Jeżeli takiej możliwości nie ma, to należy :
  - 5.1. zebrać obiegami podpisy osób, posiadających prawa do lokalu, w danym budynku pod Wnioskiem o udzielenie pożyczki, wypełniając Wniosek dla RD - N( Załącznik Nr 2 ) do niniejszej Instrukcji. Za Wnioskiem, aby był obowiązujący, musi się wypowiedzieć ponad połowa wymienionych osób ( 50 % + 1 ),
  - 5.2. tak przygotowany Wniosek należy przegłosować na **ZD - N**, zgodnie z obowiązującym Regulaminem Zebrania Domowego.
6. Należy pamiętać, że :
  - 6.1. głosować należy według zasady 1 lokal = 1 głos ( dotyczy Zebrania Domowego- Nieruchomości oraz zebrania podpisów ),
  - 6.2. prawo głosu mają tylko członkowie Spółdzielni, posiadający prawo do lokali ( właściele, posiadacze Spółdzielczych praw do lokali ) – dotyczy Zebrania Domowego.
7. Po otrzymaniu akceptacji przez **ZD - N** członków Spółdzielni, posiadających prawa do lokali, można złożyć do biura Zarządu oba Wnioski ( wypełnione i podpisane Załączniki Nr 1 i 2 ) w sprawie pożyczki z CFR do **Rady Nadzorczej** MSM „Energetyka”.
8. **Zarząd** po zaopiniowaniu kieruje Wniosek do **Rady Nadzorczej**.

Załącznik nr 1  
do Instrukcji postępowania, o udzielenie  
pożyczki z CFR.

**Wniosek nr \_\_\_\_\_ o pożyczkę z Centralnego Funduszu Remontowego.**

Uwaga !

1. Każde przedsięwzięcie, to nowy Wniosek.
2. Przy kilku Wnioskach, Wnioskodawca musi podać kolejność – hierarchię ważności Wniosków.
3. Wniosek wypełnia Administracja Osiedla.

<b>1.</b>	<b><i>Wnioskodawca</i></b>	<i>Rada Domu – Nieruchomości .....</i>
<b>2.</b>	<b><i>Przedmiot Wniosku</i></b>	
<b>3.</b>	<b><i>Opis techniczny prac (zakres rzeczowy)</i></b>	
<b>4.</b>	<b><i>Przewidywane koszty całego przedsięwzięcia [ w tys. zł. ]</i></b>	
<b>5.</b>	<b><i>Wnioskowana kwota o pożyczkę [ w tys. zł. ]</i></b>	
<b>6.</b>	<b><i>Stan funduszu remontowego Wnioskodawcy [ w tys. zł. ]</i></b>	
<b>7.</b>	<b><i>Kwestia możliwości spłaty</i></b>	
<b>8.</b>	<b><i>Generowane środki w skali 1 roku Wnioskodawcy [ w tys. zł. ]</i></b>	
<b>9.</b>	<b><i>Czy posiada inne zobowiązania, z tytułu pożyczek i w jakiej wysokości [ w tys. zł. ]</i></b>	

.....  
( podpis Gł. Księgowej A.O. )

.....  
( podpis Kierownika A.O. )

**Załącznik Nr 2**

do Instrukcji postępowania, o udzielenie pożyczki z CFR.

***Zobowiązanie mieszkańców :***

---

My niżej podpisani Członkowie Spółdzielni, zamieszkali w budynku, ul. ....  
Nr ..... , wyrażamy zgodę na zawarcie pożyczki z Centralnego Funduszu Remontowego, w kwocie ..... zł, na remont .....  
Jesteśmy świadomi, że takie zobowiązanie będziemy musieli spłacić, zgodnie z Regulaminem tworzenia i gospodarowania centralnym funduszem remontowym, zatwierdzonym Uchwałą nr 6, z dnia 24.02.2009 roku przez Radę Nadzorczą MSM „ENERGETYKA”.

Podpisy :

<i>Numer lokalu</i>	<i>Imię i Nazwisko Członka Spółdzielni ( prosimy wpisać czytelnie )</i>	<i>Podpis</i>