

REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO

w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Płocku

§1.

Podstawę prawną stanowią:

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych dnia 15.12.200 r. – tekst jednolity Dz.U. nr 119 poz., 1116 z 2003 r. z późniejszymi zmianami.
2. Statut Spółdzielni - § 82, pkt 2.1
3. Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni.

I. PODSTAWOWE POJĘCIA I ZASADY

§ 2.

1. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny lub samodzielny lokal o innym przeznaczeniu.
3. Naprawa obejmuje roboty konserwacyjne i remontowe.
4. Robotami konserwacyjnymi jest zakres czynności niezbędnych do utrzymania bieżącej sprawności technicznej elementów, urządzeń i instalacji zabezpieczających dostawę mediów, zabezpieczenie przed skutkami wpływu czynników atmosferycznych i innych.
5. Robotami remontowymi jest zakres czynności niezbędnych do wykonania robot polegających na utrzymaniu bądź odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych lepszych jakościowo i innych niż użyto w stanie pierwotnym. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne są również zaliczane do robot remontowych
6. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego korzystania przez użytkowników poszczególnych lokali. Są to w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia wężła ciepłego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, pomieszczenia techniczne, zadaszania, rynny, okna w pomieszczeniach wspólnych, instalacje C. O. wraz z grzejnikami, instalacje wod-kan, elektryczne, gazowe, a także inne urządzenia i sieci w obrębie lub na terenie nieruchomości nie służące pojedynczemu lokalowi.
7. Mieniem Spółdzielni do wspólnego korzystania są w szczególności: lokale związane z administrowaniem, nieruchomości związane z prawidłowym funkcjonowaniem osiedlowych budynków mieszkalnych w tym altanki śmietnikowe, hydrofornie, budowle komunikacyjne takie jak drogi, ulice, chodniki, inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem terenu takie jak place zabaw, boiska, tereny zielone, tereny na których przebiegają rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej, sieci energetyczne i telefoniczne.
8. Koszty robót konserwacyjnych obciążają bezpośrednio koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości których dotyczą.
9. Koszty remontów nieruchomości wspólnych przypadające na lokale zajmowane na zasadzie spółdzielczych praw do lokali oraz odrębnej własności lokali obciążają fundusz remontowy.
10. Koszty remontów nieruchomości wspólnych przypadające na lokale stanowiące mienie Spółdzielni, obciążają koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, których dotyczą te koszty.

11. Koszty remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz nieruchomości służących do wspólnego korzystania w Spółdzielni , obciążają koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości.
12. Pokrycie kosztów remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni odnosi się do powierzchni wszystkich lokali w Spółdzielni, z wyłączeniem powierzchni lokali właścicieli niebędących członkami Spółdzielni.
13. Wysokość odpisów na fundusz remontowy części wspólnej danej nieruchomości , powinna zapewnić co najmniej realizację przewidywanych kosztów remontów z planu rocznego.
Wysokość odpisów na remonty części wspólnych nieruchomości może być zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości jak i w ramach danej nieruchomości z uwagi na rodzaj lokali, wyposażenie techniczne oraz zróżnicowanie podatku VAT.

II. ZASADY TWORZENIA FUNDUSZU REMONTOWEGO

§3.

1. Zgodnie z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Odpis na fundusz remontowy ustala się na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali. Wysokość miesięcznych odpisów na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza.

Fundusz remontowy tworzy się z:

1. Odpisów od lokali mieszkalnych i użytkowych do których przysługują spółdzielcze prawo do lokalu oraz prawo własności, obciążające koszty gospodarki tymi lokalami.
2. Kwot uzyskanych od wykonawców robót remontowych z tytułu wad stwierdzonych przy odbiorze.
3. Kar za zwłokę w usuwaniu wad od wykonawców robót remontowych.
4. Odszkodowań od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni .
5. Dotacji i wpłat innych firm na poprawę warunków zamieszkiwania , użytkowania lokali.
6. Kwot uzyskanych za zużycie urządzeń sanitarnych i innych pobieranych od zwalniających lokal z tytułu najmu.
7. Kredytów bankowych,
8. Dotacji budżetowych i innych dotacji celowych.
9. Wpłat członków na dofinansowanie funduszu remontowego, wynikających z odrębnych uchwał i decyzji Rady Nadzorczej i Zarządu / np. wymiana okien/.
10. Innych źródeł na podstawie uchwał Rady nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
11. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy, naliczany w ramach opłat za używanie lokali powinna uwzględniać:
 - a). wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów, w okresie dla którego ustalone będą stawki odpisów,
 - b). przewidywane wydatki na wymianę elementów środków trwałych ,
 - c). stan środków funduszu remontowego na początek roku.
12. Roczne stawki odpisów o których mowa w ust.1 są określane w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni na dany rok. Zmiany stawek w ciągu roku może dokonać Rada Nadzorcza Spółdzielni.
13. Stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane przez Radę Nadzorczą jednolicie dla zasobów objętych wspólnym rozliczeniem kosztów eksploatacji.

14. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.

III. PRZEZNACZENIE ŚRODKÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO

§4.

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:

1. Finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych.
2. Remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi / drogi, ulice, place /.
3. Remonty terenów zielonych i placów zabaw.
4. Przygotowanie i odnawianie zasobów zwolnionych do zasiedlenia.
5. Wypłatę dla firm ubezpieczeniowych z tytułu regresu za wypłacane członkom Spółdzielni odszkodowania oraz za ubezpieczone mieszkania.
6. Spłatę prowizji i odsetek bankowych od kredytów bankowych zaciągniętych na remonty.
7. Finansowanie zakupu środków trwałych podlegających wymianie, zaliczanych do zasobów mieszkaniowych / z wyłączeniem budynków i budowli /
8. Pokrycie kosztów poniesionych na wymianę urządzeń technicznych przy zasiedlaniu wynajmowanych mieszkań zwolnionych.
9. Docieplenia budynków mieszkalnych.
10. Docieplenia budynków mieszkalnych z lokalami użytkowymi.
11. Remont instalacji centralnego ogrzewania i cyrkulacji ciepłej wody.
12. Remont instalacji cyrkulacji ciepłej wody.
13. Remont automatyki centralnego ogrzewania i ciepłej wody w węzłach cieplnych, będących własnością Spółdzielni.

IV. ZASADY POKRYWANIA Z FUNDUSZU KOSZTÓW REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI W KTÓRYCH MOŻE BYĆ USTALANA ODRĘBNA WŁASNOŚĆ

§ 5

1. Obciążenie funduszu remontowego odbywa się na podstawie faktur wystawionych za roboty oraz związane z realizacją remontów takie jak sporządzanie dokumentacji budowlanej, ekspertyz, opinii, obsługi kredytu zaciągniętego na realizację robót, nadzoru inwestorskiego oraz innych dokumentów źródłowych.
2. Uznanie wydatków funduszu remontowego odbywa się na podstawie polecenia księgowania.

V. ZAKRES I SPOSÓB FINANSOWANIA ROBÓT Z FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 6

1. Z funduszu remontowego w szczególności finansuje się roboty:
 - a) części wspólnych nieruchomości (budynków) mieszkalnych wraz z wyposażeniem technicznym jak: platformy dla osób niepełnosprawnych, aparaty do wymiany ciepła, klatki schodowe, piwnice, węzły i mikrowęzły
 - b) pomieszczeń znajdujących się w budynku lub poza nim związanych z administrowaniem budynku zarządu
 - c) urządzeń i uzbrojenia terenów, na których znajdują się budynki wymienione w pkt. a) takie jak: rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznej i

telefoniczne, budowlane inżynieryjne (studnie itp.), budowle komunikacyjne jak drogi osiedlowe, ulice, chodniki i inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych, jak np. latarnie osiedlowe, ogrodzenia.

2. Zakres obowiązków Spółdzielni do prowadzenia prac remontowych wynika z niniejszego regulaminu.

VI. A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW

§ 7

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie naprawa należą wszystkie naprawy:
 - a) w częściach wspólnych nieruchomości w lokalach i poza lokalami
 - b) w nieruchomościach służących do wspólnego korzystania
 - c) w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni
2. Do napraw w części wspólnej nieruchomości w lokalach należy:
 - a) instalacja centralnego ogrzewania z grzejnikami i zaworami, z wyłączeniem urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych oraz głowic w zaworach termostatycznych
 - b) instalacja gazowa z wyłączeniem aparatów gazowych (kuchnie gazowe, piece gazowe) i gazomierzy
 - c) instalacja elektryczna do tablicy bezpiecznikowej w lokalu włącznie
 - d) instalacja wodociągowa do zaworu odcinającego za trójnikiem, od którego odchodzi instalacja obsługująca lokal
 - e) instalacja centralnej ciepłej wody do zaworu odcinającego za trójnikiem, od którego odchodzi instalacja obsługująca lokal
 - f) instalacja kanalizacyjna do podejść odpływowych
 - g) przewody kominowe i wentylacyjne z wyłączeniem kratek
 - h) instalacja domofonowa z wyłączeniem konserwacji i aparatów domofonowych w lokalu.
3. Do napraw w części wspólnej nieruchomości poza lokalami oraz napraw w nieruchomościach służących do wspólnego korzystania w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu napraw w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni, należą w szczególności prace wykonywane na następujących elementach:
 - a) klatki schodowe, korytarze, hole, przejścia, prześwity oraz inne elementy służące komunikacji
 - b) schowki, wózkownie, pralnie, suszarnie, itp. pomieszczenia wraz z ich wykończeniem i wyposażeniem jeżeli nie są używane na podstawie odrębnej umowy
 - c) pomieszczenia: węzłów cieplnych, wodomierzy głównych, zbiorczych liczników ciepła, zbiorczych liczników gazu itp. wraz z ich wykończeniem i wyposażeniem, o ile nie stanowią majątku dostawcy mediów
 - d) altanki śmietnikowe
 - e) platformy dla osób niepełnosprawnych
 - f) fundamenty i inne elementy posadowienia budynku
 - g) ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do części wspólnej nieruchomości, okienka piwniczne

- h) balkony, loggie, tarasy i balustrady w zakresie konstrukcji, badań, bezpieczeństwa budowlanego
- i) ściany działowe z wyjątkiem ścian usytuowanych wewnątrz poszczególnych lokali, do których tytuł prawny przysługuje innym podmiotom niż Spółdzielnia
- j) dachy wraz z konstrukcją nośną ławami kominiarskimi, stropodachy, rynny, rury spustowe i inne obróbki blacharskie
- k) stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami budynków
- l) przewody kominowe, spalinowe, wentylacyjne wraz z kominami i wyczyszczaczami oraz kratkami wentylacyjnymi, jeżeli nie są usytuowane wewnątrz lokali
- m) instalacja centralnego ogrzewania wraz z jej regulacją
- n) instalacja gazowa od głównego zaworu w budynku z wyłączeniem gazomierzy stanowiących majątek dostawcy
- o) instalacja elektryczna wraz z osprzętem z wyłączeniem liczników energii elektrycznej stanowiących majątek dostawcy do tablic bezpiecznikowych z licznikiem
- p) instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do zaworów odcinających przed indywidualnymi wodomierzami w lokalach, a w przypadku ich braku- do zaworu odcinającego od którego odchodzi instalacja obsługująca lokal
- q) instalacja centralnej ciepłej wody od pierwszego zaworu odcinającego za wymiennikiem lub rozdzielaczem w węźle cieplnym do zaworów odcinających przed indywidualnymi wodomierzami w lokalach, a w przypadku ich braku- do zaworu odcinającego od którego odchodzi instalacja obsługująca lokal
- r) instalacja kanalizacyjna od pierwszej studzienki rewizyjnej do trójników odpływowych na pionach instalacyjnych w lokalach
- s) daszki i schody przed wejściem do klatek schodowych
- t) opaski wokół budynków
- u) skrzynki gazowe oraz skrzynki pocztowe „euro”
- v) inne takie jak np. drogi, dojazdy, chodniki, schody terenowe, obiekty małej architektury i urządzenia terenu w tym urządzenia placów zabaw, ławki trzepaki, altany i śmietnikowe bądź inne budynki i budowle, instalacje oświetleniowe (latarnie) instalacje wodno- kanalizacyjne, kolektory nie będące własnością innego podmiotu, pielęgnacja terenów zielonych, obsługa techniczna budynku, urządzeń i instalacji.

§ 8

1. Realizacja remontów uzależniona jest od technicznej konieczności wykonania oraz posiadanych środków.
2. Zakres realizowanych robót remontowych następuje na podstawie przeglądów rocznych i planów wydatków na remonty, uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

VI. B. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW I WŁAŚCICIELI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 9

1. Do obowiązków członków i właścicieli lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali należą wszystkie naprawy nie wymienione w pkt. VI.A., a w szczególności:

- a) instalacji elektrycznej od tablicy bezpiecznikowej w lokalu wraz z osprzętem
 - b) aparatów gazowych takich jak kuchnia, piec gazowy,
 - c) gniazda antenowego
 - d) podejść wodno- kanalizacyjnych, pływaków i zaworów w spłuczkach ciśnieniowych, usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych
 - e) urządzeń pomiarowych, wskaźnikowych wraz z ich legalizacją (służących wyłącznie lokalowi, niezależnie od ich usytuowania)
 - f) głowic w zaworach termostacyjnych
 - g) urządzeń techniczno sanitarnych w lokalu, a w szczególności: wanny łącznie z baterią, syfonem i natryskiem bądź brodzika; zlewozmywaka z syfonem i baterią; miski ustępowej z sedesem i spłuczką bądź automatem spłukującym; termy gazowej lub elektrycznej
 - h) podkładów pod posadzki, posadzek
 - i) okien (przy malowaniu zewnętrznej strony zachować kolor i kształt istniejący)
 - j) drzwi (w tym również drzwi w pomieszczeniu przynależnym)
 - k) wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub innych osób przebywających w lokalu
 - l) wyposażenia i wykończenia lokalu
 - m) parapetów okiennych
 - n) szklenie i uszczelnienie okien, drzwi a także naprawa i wymiana zamków i okuć
 - o) mebli wbudowanych i pozostałego wyposażenia ponadnormatywnego
 - p) okładzin ściennych
 - q) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu (muszli, zlewów, wanien, umywalk, brodzików)
 - r) sfinansowanie kosztów wymiany za pośrednictwem Spółdzielni urządzeń wskaźnikowych- podzielników kosztów centralnego ogrzewania
 - s) aparatów domofonowych oraz finansowanie kosztów konserwacji instalacji domofonowej.
2. Obowiązek utrzymania lokalu we właściwym stanie technicznym wraz z urządzeniami spoczywa na członku lub właścicielu.
 3. Naprawa aparatów gazowych (kuchnie, piece gazowe) i instalacji elektrycznej wraz z osprzętem może odbywać się wyłącznie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

§ 10

1. Obowiązek wykonywania napraw w garażach spoczywa na członkach Spółdzielni oraz osobach nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali garażowych lub odrębna własność.
2. Do obowiązków użytkowników garaży należą wszelkie remonty i konserwacje zarówno w częściach wspólnych nieruchomości jak i wewnątrz garaży, a w szczególności:
 - a) instalacji elektrycznej wraz z osprzętem od urządzenia pomiarowego
 - b) ścian, sufitów i podłóg, wewnątrz garażu
 - c) drzwi garażowych wraz z ościeżnicą (zachować kolor istniejący)

§ 11

1. Naprawy wewnątrz lokali należące do obowiązków członka lub właściciela mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka poza opłatami za używanie lokali.
2. Spółdzielnia nie pokrywa kosztów usunięcia uszkodzeń w dodatkowym wyposażeniu wykonanym przez członka lub użytkownika bez zgody Spółdzielni oraz

gdy uszkodzenia te są następstwem dokonywania niezbędnych napraw lub usunięcia awarii.

3. Dokonywanie wszelkich zmian konstrukcyjnych (stawianie i rozbieranie ścianek działowych itp.) oraz jakichkolwiek przeróbek istniejących instalacji wymaga zgody Spółdzielni i ewentualnie odpowiednich władz budowlanych. Spółdzielnia nie udziela zgody na zabudowywanie zaworów, liczników, wewnętrznych instalacji gazowych, pionów gazowych, wodno-kanalizacyjnych oraz kratki wentylacyjnych. Stwierdzone wykonanie w tym zakresie podlega rozbiórce.
4. W terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią, członek lub właściciel wraz z osobami faktycznie korzystającymi z lokalu winien udostępnić lokal, w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka, których zakres został pisemnie określony i upłynął termin do ich wykonania przez członka.

VII. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 12

Po upływie roku obrachunkowego w ciągu 6 miesięcy Zarząd przedstawi Radzie Nadzorczej informację o wysokości wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach, sporządzoną na podstawie prowadzonej ewidencji.

§ 13

Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

Regulamin zatwierdzono Uchwałą nr 2/2014 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Płocku z dnia 21.01.2014 r.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

.....

.....

Właściwe podpisy na oryginale.