

REGULAMIN

tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przedwiośnie” w Nałęczowie

1. Postanowienia ogólne

- 1.1 W oparciu o postanowienia art. 4 i art. 6 ust.3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 37, § 66 pkt 1 lit. „m”, § 83 pkt 5 lit. „a” Statutu Spółdzielni tworzy się fundusz remontowy, przeznaczony na finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych.
- 1.2. W ramach funduszu remontowego Spółdzielni tworzy się fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, oznaczonych w uchwałach Zarządu Spółdzielni zgodnie z dyspozycją art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwany dalej „funduszem remontowym nieruchomości”
- 1.3. Fundusze remontowe nieruchomości tworzy się z odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Odpisy sporządza się od wszystkich lokali mieszkalnych położonych w nieruchomości, zajmowanych przez członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
- 1.4. Podstawą sporządzenia odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości jest powierzchnia użytkowa lokali położonych w tej nieruchomości i stawka odpisu ustalona przez Radę Nadzorczą Spółdzielni określona w zł/m² pu lokali.
- 1 5. Z tworzonego funduszu remontowego dla danej nieruchomości finansowane są koszty remontów budynków mieszkalnych znajdujących się na danej nieruchomości , oraz koszty napraw i remontów wszystkich dróg, chodników, placów zabaw ,śmietników , kotłowni i pozostałej infrastruktury znajdującej się na osiedlu – proporcjonalnie do udziałów nieruchomości w powierzchni osiedla.
- 1.6. Dla każdego osiedla prowadzi się ewidencję kosztów remontów i napraw o których mowa w pkt. 1.5

2. Źródła tworzenia funduszu remontowego

- 2.1. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, o którym mowa w ust. 1.2 tworzy się:
 - z odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - z odpisów dodatkowych, ponad odpis podstawowy na fundusz remontowy, o którym mowa w ust. 1.4, w przypadku pilnej potrzeby przeprowadzenia remontu w danej nieruchomości,
 - z nadwyżki bilansowej, w przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie stosownej Uchwały
 - z kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej Nieruchomości
 - z kwot uzyskanych z kar umownych lub odszkodowań uzyskanych od wykonawców robót remontowych

2.2 Fundusz remontowy danej nieruchomości, w razie wystąpienia takiej konieczności, może być zasilony kredytem bankowym. Zaciągnięcie kredytu może nastąpić po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

Decyzję o zaciągnięciu kredytu podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały.

3. Gospodarka funduszem remontowym.

Remont to: wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, naprawa, odnowienie pewnych elementów, doprowadzenie środka trwałego do stanu używalności, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

3.1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na finansowanie kosztów remontów do których zobowiązana jest spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz infrastruktury w należyłym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, oraz w należyłym stanie estetycznym zasobu.

3.2. Gospodarkę funduszem remontowym prowadzi Zarząd Spółdzielni w oparciu o roczny plan remontów (rzeczowy i finansowy) zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

4. Fundusz remontowy.

4.1. Fundusz remontowy tworzy się i ewidencjonuje dla każdej nieruchomości określonej uchwałą Zarządu Spółdzielni zgodnie z postanowieniami art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na finansowanie kosztów remontów zgodnie z p 1.6.

Z funduszu remontowego nieruchomości w szczególności finansuje się:

- 1) remont elementów konstrukcyjnych budynku oraz elewacji
- 2) naprawy i wymiany pokrycia dachowego oraz obróbek blacharskich,
- 3) naprawy i wymiany drzwi wejściowych do budynku, do pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców np. suszarni, pralni, piwnic, pomieszczeń z urządzeniami technicznymi.
- 4) naprawy i malowanie pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców np. suszarni, pralni, piwnic, pomieszczeń z urządzeniami technicznymi, klatek schodowych, a także naprawy, malowanie i wymiana stolarki okiennej w wymienionych pomieszczeniach,
- 5) naprawę i wymianę pionów instalacji kanalizacyjnej z trójnikiem na pionie (bez podejść i armatury)
- 6) naprawę i wymianę poziomów i pionów instalacji wodociągowej i centralnej ciepłej wody do pierwszego zaworu instalacji mieszkaniowej od strony pionu (bez zaworu)
- 7) naprawę i konserwację całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania (bez zaworów termoregulacyjnych)
- 8) naprawę i konserwację instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed odbiornikiem (bez zaworu i odbiorników)
- 9) naprawę i konserwację instalacji elektrycznej części wspólnych oraz pionów lokatorskich do zabezpieczenia przed licznikiem,
- 10) naprawę kanałów spalinowych i wentylacyjnych
- 11) naprawę i wymianę instalacji odgromowej,

- 12) remonty kotłowni i innej infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków lub osiedli,
- 13) naprawy i wymiany dróg, chodników, parkingów, piaskownic, placów zabaw i innych urządzeń i budowli, które służą do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym osiedlu, bez względu na to do której nieruchomości zostały przypisane. (rozliczone proporcjonalnie do wyliczonego udziału nieruchomości w powierzchni całego osiedla)

4.2. Z finansowania funduszem remontowym nieruchomości wyłączone są naprawy należące do obowiązków lokatorów.

Do obowiązków lokatorów należy utrzymanie należytego stanu sanitarnego i prawidłowego stanu technicznego urządzeń i wyposażenia swoich lokali.

Lokatorzy we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązani są zadbać o wykonanie wszystkich napraw wewnątrz swoich lokali i pomieszczeń do nich przynależnych.

Do obowiązków lokatorów należy:

- 1) odnawianie lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych w okresach gwarantujących utrzymanie w nich czystości i właściwego stanu technicznego poprzez:
 - naprawa i wymiana tynków,
 - malowanie sufitów i ścian,
 - malowanie olejne drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, instalacji gazowej i CO wraz z grzejnikami (w celu zabezpieczenia przed korozją),
 - 2) konserwacja, naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych i podłóży cementowych,
 - 3) konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń: podgrzewaczy wody (elektrycznych i gazowych), wanien, mis ustępowych, desek sedesowych, płuczek ustępowych, automatów spłukujących, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonem, baterii i zaworów czerpalnych, kuchni gazowych oraz innych urządzeń będących wyposażeniem lokalu.
 - 4) naprawa i wymiana osprzętu elektrycznego, wymiana bezpieczników i gniazd bezpiecznikowych oraz instalacji elektrycznej w obrębie mieszkania do zabezpieczenia przed licznikiem (łącznie z zabezpieczeniem).
 - 5) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów zbiorczych,
 - 6) dokonywanie wszelkich napraw bieżących stolarki okiennej i drzwi balkonowych, parapetów oraz naprawa i wymiana ościeży i skrzydeł drzwiowych wejściowych wewnętrznych w obrębie lokalu i pomieszczeń przynależnych.
 - 7) malowanie wnek balkonowych i balustrad oraz remont podłóży balkonowych.
- 4.3. Jeżeli w nieruchomości znajdują się lokale użytkowe, zakres napraw podanych w ust. 4.2. obejmuje użytkowników tych lokali (obowiązki najemców są określone w umowie najmu lokalu.)

5. Remonty lokali użytkowych

5.1. Koszty remontów nieruchomości, w których znajdują się lokale obciążają koszty lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości.

5.2. Remonty przeprowadzone wewnątrz lokali przeznaczonych na potrzeby własne Spółdzielni obciążają koszty działalności dla potrzeb, której są przeznaczone.

5.3. Obowiązki, zakres i finansowanie remontów przeprowadzonych wewnątrz lokali wynajmowanych określają umowy najmu lokali.

6. Inne postanowienia.

- 6.1. Niewykorzystane środki poszczególnych funduszy remontowych w ciągu roku przechodzą do wykorzystania na następny rok.
- 6.2. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 15 marca 2021 roku - Uchwała Nr 247 / III / 2021.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„PRZEDWIOŚNIE”
w Nałęczowie

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
S.M. „Przedwiośnie” w Nałęczowie


Krystyna Bogusławska Gawlikowska

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Przedwiośnie” w Nałęczowie


Teresa Abramowicz