

REGULAMIN

tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Waleriana Łukasińskiego w Zamościu

tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone aneksami nr 1, 2 i 3

1 Postanowienia ogólne

- 1.1. W oparciu o postanowienia art. 4 i art. 6 ust.3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 183 Statutu Spółdzielni tworzy się fundusz remontowy, przeznaczony na finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych.
- 1.2. W ramach funduszu remontowego Spółdzielni tworzy się:
 - a. fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości, oznaczonych w uchwałach Zarządu Spółdzielni zgodnie z dyspozycją art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwane dalej „**funduszami remontowymi nieruchomości**” Wykaz nieruchomości zawiera załącznik nr.1 do niniejszego regulaminu.
 - b. fundusze remontowe mienia Spółdzielni, które obejmują nieruchomości osiedlowe zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, związane z funkcjonowaniem budynków na danym osiedlu, zwane dalej „**funduszami remontowymi osiedlowymi**”. Wykaz nieruchomości poszczególnych osiedli, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe na danym osiedlu, zawiera załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.
- 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. Dla budynków z dźwigami sporządza się odpis dodatkowy na remonty dźwigów – stawka tego odpisu powinna zapewnić środki na przeprowadzanie remontów dźwigów. Podstawą sporządzenia odpisów na remonty dźwigów jest powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych położonych w nieruchomości i stawka w zł/m² pu ustalona przez Radę Nadzorczą, wynikająca z zatwierdzonego planu finansowego Spółdzielni na dany rok.
- 1.5. Z tworzonego funduszu remontowego dla danej nieruchomości finansowane są koszty remontów przeprowadzanych w tej nieruchomości. Każda nieruchomość, o której mowa w ust. 1.2. pkt. a, posiada swój fundusz remontowy osobno ewidencjonowany i rozliczany.
- 1.6. Dla każdego osiedla (grupy nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi położonych w sąsiedztwie) tworzy się fundusze remontowe przeznaczone na finansowanie remontów poszczególnych osiedli. Ewidencja i rozliczenie wpływów i kosztów każdego z osiedli prowadzona jest osobno. Nieruchomości zabudowane jednym budynkiem mieszkalnym, położone poza terenem osiedla, nie są uwzględniane w rozliczeniach wpływów i kosztów funduszu remontowego osiedlowego, są to nieruchomości: Peowiaków 2, Peowiaków 38, Peowiaków 18, Kilińskiego 31 w Zamościu, Parkowa 2 w Radecknicy.

2 Źródła tworzenia funduszu remontowego

2.1. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, o którym mowa w ust. 1.2 pkt. a 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 wpłat lokatorów obciążanych częściowo (zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej) za wymianę stolarki okiennej,
- z odpisów na remonty dźwigów osobowych (w nieruchomościach z budynkami średniowysokimi),
- z odpisów na wymianę wodomierzy
- za zgodą Rady Nadzorczej z pożytków nieruchomości

2.2. Fundusz remontowy osiedlowy, o którym mowa w ust. 1.2. pkt. b, tworzy się:

- ze środków dotychczas zgromadzonych (wpłat członków przy przekształceniu praw do lokali), w oparciu o obowiązujący dotychczas regulamin w tym zakresie,
- z odszkodowań otrzymanych od jednostek ubezpieczeniowych, odszkodowań od osób które spowodowały szkodę w nieruchomości i zobowiązane były do jej naprawienia.
- z innych wpływów, na które zezwalają obowiązujące w tym zakresie przepisy.

2.3. Środki funduszu remontowego osiedlowego (ust. 2.2.) przeznaczone są na finansowanie remontów w nieruchomościach osiedlowych.

Jeżeli środki funduszu nie wystarczają na finansowanie kosztów remontów osiedlowych, na zwiększenie tego funduszu ustala się dodatkowy odpis od lokali mieszkalnych położonych na tym osiedlu albo przeznaczają się na remonty osiedlowe część odpisów z funduszy remontowych wszystkich nieruchomości danego osiedla. Stawkę odpisu z poszczególnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w zł/m² pu ustala Rada Nadzorcza.

2.4. 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.

2.5. Fundusz remontowy danej nieruchomości, w przypadku wystąpienia takiej konieczności, może być zasilony pożyczką wewnętrzną z funduszu zasobowego, jeżeli Spółdzielnia posiada wolne środki. Udzielenie pożyczki z funduszu zasobowego powinno być poprzedzone konsultacjami z mieszkańcami danej nieruchomości z podaniem im warunków spłaty pożyczki. Spłata pożyczki powinna nastąpić w okresie do trzech lat. Decyzję w sprawie pożyczki, jej wysokości oraz terminu spłaty podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały.

2.6. W przypadku, jeżeli w obrębie nieruchomości powstała wspólnota mieszkaniowa w trybie art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, albo w trybie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w dacie powstania wspólnoty na podstawie art. 26 w/w ustawy lub w dacie podjęcia uchwały w trybie art. 24¹ w/w ustawy, saldo funduszu remontowego nieruchomości jest ujemne, właściciele lokali zobowiązani są do spłaty zadłużenia z tytułu funduszu remontowego, proporcjonalnie do wielkości udziałów każdego z właścicieli w danej nieruchomości. Właściciele lokali obowiązani są do spłaty zadłużenia w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy. Spłata zadłużenia w sposób inny niż podano w niniejszym punkcie wymaga zgody Rady Nadzorczej.

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 zasobów mieszkaniowych, co pozwoli zachować środki trwałe w dotychczasowym stanie lub doprowadzić je do stanu używalności. Z funduszu remontowego nie mogą być finansowane wydatki służące ulepszeniu środków trwałych. Przeprowadzane remonty mają utrzymać środki trwałe we właściwym stanie technicznym, umożliwiającym ich dalszą eksploatację.
- 3.2. Gospodarkę funduszem remontowym prowadzi Zarząd Spółdzielni w oparciu o roczny plan remontów (rzeczowy i finansowy) zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Projekt planu remontów na dany rok dla poszczególnych nieruchomości, osiedli przygotowuje Dział Eksploatacji w oparciu o przeprowadzone przeglądy zasobów (przy udziale administracji poszczególnych osiedli).

4 Fundusz remontowy nieruchomości.

- 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 części wspólnych budynku i urządzeń danej nieruchomości, które przeznaczone są do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danej nieruchomości. Z funduszu remontowego nieruchomości finansuje się:
 - 1) remont elewacji budynku, fundamentów, malowanie elewacji, remont balkonów i loggii,
 - 2) malowanie zewnętrznej strony stolarki okiennej (w czasie malowania elewacji budynku)
 - 3) naprawy i wymiany pokrycia dachowego oraz obróbek blacharskich,
 - 4) naprawy i wymiany drzwi wejściowych do budynku, do pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców np. suszarni, pralni, piwnic, pomieszczeń z urządzeniami technicznymi.
 - 5) 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,
 - 6) w 50% koszty wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych – w przypadku ujęcia okna do wymiany w planie remontów na dany rok.
 - 7) Jeżeli lokator dokona wymiany stolarki okiennej we własnym zakresie, a wymiana ta nie była ujęta w planie remontów na dany rok, z funduszu remontowego otrzymuje zwrot 25% kosztów dokonanej wymiany. Podstawą ustalenia kosztów wymiany stolarki okiennej obciążającej fundusz remontowy są ceny, jakie stosuje Spółdzielnia w rozliczeniach z wykonawcą tych robót, wybranym w drodze przeprowadzonego przetargu,
 - 8) naprawę i wymianę pionów instalacji kanalizacyjnej od trójnika na pionie (bez podejść i armatury)

- 9) naprawę i wymianę poziomów i pionów instalacji wodociągowej i centralnej ciepłej wody do pierwszego zaworu instalacji mieszkaniowej od strony pionu (bez zaworu)
- 10) naprawę i konserwację całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania,
- 11) naprawę i konserwację instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed odbiornikiem (bez zaworu i odbiorników)
- 12) naprawę i konserwację instalacji elektrycznej (bez osprzętu i wymiany bezpieczników),
- 13) naprawę kanałów spalinowych i wentylacyjnych
- 14) naprawę i wymianę instalacji odgromowej,
- 15) naprawę i wymianę chodników, dojść do klatek schodowych, parkingów, opasek wokół budynków, piaskownic, urządzeń zabawowych itp. znajdujących się na terenie danej nieruchomości.
- 16) naprawę i wymianę dźwigów w budynkach średniowysokich.
- 17) naprawę tynków wewnętrznych wynikłych z wad budowlanych

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:
 - 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) – co najmniej raz na trzy lata,
- 2) konserwacja, naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych i podłoży 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 instalacji elektrycznej i gniazd bezpiecznikowych (bez wymiany przewodów),
- 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) Lokator zobowiązany jest partycypować w kosztach wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych w części nie sfinansowanej z funduszu remontowego według zasad przyjętych w niniejszym regulaminie).

4.3. Jeżeli w nieruchomości znajdują się lokale użytkowe, zakres napraw podanych w ust. 4.2. obejmuje użytkowników tych lokali (z wyłączeniem finansowania wymiany stolarki okiennej) – obowiązki najemców są określone w umowie najmu lokalu.

5 Remonty lokali użytkowych

- 5.1. Koszty remontów nieruchomości, w których znajdują się lokale użytkowe obciążają koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, w których te lokale są usytuowane.
- 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 Fundusz remontowy osiedlowy

- 6.1. Fundusz remontowy osiedlowy przeznaczony jest na finansowanie remontów wyposażenia technicznego nieruchomości – mienia Spółdzielni, niewchodzącego w skład nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, lecz służącego potrzebom całego osiedla.
- 6.2. Z funduszu remontowego osiedlowego finansuje się:
 - 1) remonty dróg, chodników i parkingów położonych na działkach pozostających mieniem Spółdzielni (które służą do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym osiedlu),
 - 2) naprawy urządzeń takich jak: piaskownice, place zabaw położone na działkach pozostających mieniem Spółdzielni (służące mieszkańcom danego osiedla),
 - 3) uzasadnione regresy jednostek ubezpieczeniowych w przypadku powstania szkody w lokalu lokatora zajmującego lokal w nieruchomości położonej na danym osiedlu,
 - 4) koszty naprawienia szkód w mieszkaniach lokatorów, pomieszczeniach wspólnego użytku w danej nieruchomości znajdującej się na osiedlu, jeżeli szkoda nastąpiła bez winy lokatorów (np. zalanie mieszkania spowodowane pęknięciem rury, pożar spowodowany usterką instalacji elektrycznej).
- 6.3. Z funduszu remontowego danego osiedla finansuje się (dotyczy ust. 6.2. pkt. 3 i 4) różnicę pomiędzy kosztami usunięcia szkody a odszkodowaniem otrzymanym przez Spółdzielnię z jednostki ubezpieczeniowej.

Koszty usunięcia szkód powstałych z winy lokatora lub osób z nim zamieszkujących:

 - w mieszkaniu lokatora – usuwa i finansuje lokator,
 - w pomieszczeniach wspólnych nieruchomości – usuwa Spółdzielnia na koszt lokatora.
- 6.4. W uzasadnionych przypadkach po akceptacji Rady Nadzorczej środkami funduszu remontowego osiedlowego można finansować roboty remontowe w nieruchomościach mieszkaniowych.

7 Inne postanowienia

- 7.1. Jeżeli w danej nieruchomości zachodzi konieczność przeprowadzenia remontu, którego koszty nie znajdują pokrycia w stanie funduszu remontowego tej nieruchomości, wówczas na ten cel mogą być przeznaczone przejściowo środki funduszu z innej nieruchomości, w której nie zachodzi pilna potrzeba przeprowadzenia remontu.
- 7.2. Uzupełnienie funduszu remontowego nieruchomości, w której przeprowadzono remont, powinno nastąpić w okresie do pięciu lat (przy niezmięniającej wysokości stawki odpisów na fundusz).
- 7.3. Niedopuszcza się finansowania z funduszu remontowego wymiany stolarki w lokalach mieszkalnych, w których istnieje zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu.
- 7.4. Zasady przyjęte w niniejszym regulaminie mają zastosowanie do wymiany stolarki okiennej dokonanej po wejściu jego w życie niezależnie od daty złożenia podania o tę wymianę.

- 7.5. Według wyżej podanych zasad należy połączyć przychody funduszu remontowego oraz koszty remontów od roku 2001 tj. od czasu obowiązywania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a ujęte w ewidencji funduszu za ten okres osobno dla poszczególnych budynków.
- 7.6. Niewykorzystane środki poszczególnych funduszy remontowych w ciągu roku przechodzą do wykorzystania na następny rok.
- 7.7. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 30.03.2004 r.
Zmiany Regulaminu zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej jn:
Aneks nr 1 uchwalony w dniu 13.02.2007 r.
Aneks nr 2 uchwalony w dniu 27.05.2008 r.
Aneks nr 3 uchwalony w dniu 30.06.2009 r.