

**REGULAMIN
TWORZENIA I GOSPODAROWANIA ŚRODKAMI FUNDUSZU REMONTOWEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ KOLEJARZ W RACIBORZU**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1.1. W oparciu o postanowienia art. 4 i art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tworzy się fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Kolejarz w Raciborzu.

1.2. W ramach funduszu remontowego Spółdzielni tworzy się:

a) Fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości oznaczonych w uchwale Zarządu Spółdzielni zgodnie z dyspozycją art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwane dalej „funduszami remontowymi”.

b) Wykaz nieruchomości zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej, przeznaczonych do wspólnego korzystania, związanych z funkcjonowaniem budynków mieszkalnych zawiera załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

1.3. Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się z odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Odpisy sporządza się od wszystkich lokali mieszkalnych położonych w nieruchomości; również od lokali właścicieli będących członkami Spółdzielni, a także niebędących członkami Spółdzielni.

1.4. Odpisów na remonty nie sporządza się od pomieszczeń piwnicznych, które zostały przydzielone odpłatnie mieszkańcom danej nieruchomości jako dodatkowe piwnice.

1.5. Podstawą sporządzenia odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości jest powierzchnia użytkowa lokali położonych w tej nieruchomości i stawka odpisu ustalona przez Radę Nadzorczą określona w zł/m² powierzchni użytkowej lokali.

1.6. Z tworzonego funduszu remontowego dla danej nieruchomości finansowane są koszty remontów przeprowadzanych w tej nieruchomości oraz remonty nieruchomości zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem tej nieruchomości.

1.7. Każda nieruchomość posiada swój fundusz remontowy osobno ewidencjonowany i rozliczany.

Buu

1/5

II. ŹRÓDŁA TWORZENIA FUNDUSZU REMONTOWEGO

2.1. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, o których mowa w ust. 1.2. tworzy się z:

a) Odpisów w ciężar kosztów.

b) Odpisów dodatkowych ponad odpis podstawowy na fundusz remontowy, o którym mowa w ust. 1.3. w przypadku pilnej potrzeby przeprowadzenia remontu w danej nieruchomości, a przewidziany stan funduszu remontowego tej nieruchomości jaki będzie zgromadzony w najbliższych 10-ciu latach nie zapewni środków na finansowanie tego remontu.

c) Odpisów dodatkowych ponad odpis podstawowy ustalony przez Radę Nadzorczą w wyniku inwentaryzacji wykorzystania środków finansowych wnoszonych na fundusz remontowy w poszczególnych budynkach tak by stawki odpowiednio umożliwiały wyrównanie dysproporcji pomiędzy akumulacją środków a wydatkami remontowymi w okresach poprzednich.

d) Odszkodowań otrzymanych od jednostek ubezpieczeniowych, odszkodowań od osób które spowodowały szkodę w nieruchomości i zobowiązane były do jej naprawienia.

e) Innych wpływów, na które zezwalają obowiązujące w tym zakresie przepisy.

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, właścicieli lokali będących członkami Sp-ni oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością. Decyzję o wysokości kredytu oraz terminie i sposobie jego spłaty podejmuje Rada Nadzorczą w formie uchwały. Spłata kredytu następuje w okresie nie dłuższym niż 10 lat.

2.3. 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 następuje w okresie nie dłuższym niż 5 lat. Decyzję w sprawie pożyczki, jej wysokości oraz terminu spłaty podejmuje Rada Nadzorczą w formie uchwały.

2.4. Obciążenia pobierane od członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali, będących i niebędących członkami Spółdzielni, na poczet spłat, o których mowa w punktach 2.2 oraz 2.3, nalicza i uruchamia Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w oparciu o przywołaną w ich treści uchwałę. Naliczone kwoty stają się wymagalne w terminie najbliższego zobowiązania czynszowego, następującego po dacie rozpoczęcia remontu, na który zaciągnięto pożyczkę bądź kredyt.

2.5. Ustala się dodatkowy odpis na fundusz remontowy w kwocie 0,08 zł/m²/m-c. Odpis powyższy nie dotyczy budynku mieszkalnego w przy ul. Chełmońskiego i Kossaka.

III. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM

- 3.1. 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.
- 3.2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych, co pozwoli zachować środki trwałe w dotychczasowym stanie lub doprowadzać je do stanu używalności. Z funduszu remontowego nie mogą być finansowane wydatki służące ulepszaniu środków trwałych. Przeprowadzane remonty mają utrzymać środki trwałe we właściwym stanie technicznym, umożliwiającym dalszą ich eksploatację.
- 3.3. Gospodarkę funduszem remontowym prowadzi Zarząd Spółdzielni w oparciu o roczny plan (rzeczowo-finansowy) zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

IV. FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI

4.1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się i ewidencjonuje się dla każdej nieruchomości określonej uchwałą Zarządu 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.

4.2. Z funduszu remontowego finansuje się:

- a) Remont elewacji budynku, fundamentów, malowanie elewacji, remont balkonów i loggii.
- b) Malowanie stolarki drzwiowej w częściach wspólnych budynku.
- c) Naprawy i wymiany pokrycia dachowego oraz obróbek blacharskich.
- d) Naprawa i wymiana drewnianych i metalowych drzwi do budynku, do pomieszczeń w piwnicach budynku służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców np. suszarni, pralni, piwnic, pomieszczeń z urządzeniami technicznymi.
- e) Naprawy i malowanie pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców np. suszarni, pralni, piwnic, pomieszczeń z urządzeniami technicznymi, klatek schodowych.
- f) Remont, naprawa i wymiana pionów i poziomów instalacji kanalizacyjnej wraz z trójnikiem (bez podejść i armatury).

Beu

g) Remont, naprawa i wymiana poziomów i pionów instalacji wodociągowej i centralnej ciepłej wody do pierwszego zaworu lokalowego łącznie z tym zaworem.

h) Naprawę i konserwację całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, włącznie z naprawą, konserwacją i modernizacją wymiennikowni ciepła, bez zaworów termostatycznych. W przypadku montażu zaworów termostatycznych koszty zaworów koszt montażu ponosi lokator.

i) Naprawę i konserwację instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed odbiornikiem – łącznie z tym zaworem.

j) Naprawę i konserwację instalacji elektrycznej w pomieszczeniach wspólnych oraz do zabezpieczeń znajdujących się w mieszkaniu wraz z zabezpieczeniem bez wymiany topików.

k) Naprawę kanałów spalinowych i wentylacyjnych.

l) Naprawę i wymianę instalacji odgromowych.

m) Naprawę i wymianę infrastruktury technicznej znajdującej się na terenie związanym z użytkowaniem danej nieruchomości np. chodniki, dojścia do klatek schodowych, parkingi, opaski wokół budynków.

n) Naprawę tynków wewnętrznych wynikłych z wad budowlanych.

o) Remont piaskownic i urządzeń zabawowych znajdujących się na poszczególnych nieruchomościach, finansowany jest z funduszu remontowego osiedla, na którym znajdują się te urządzenia – proporcjonalnie do powierzchni budynków mieszkalnych.

p) Montaż, naprawa, legalizacja i wymiana wodomierzy radiowych zakupionych przez Spółdzielnię, które znajdują się w lokalach mieszkalnych, wykonywana będzie przez Spółdzielnię i finansowana z funduszu remontowego danej nieruchomości.

r) Zapewnienie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej.

s) Montaż, naprawa, legalizacja i wymiana ciepłomierzy zakupionych przez Spółdzielnię wraz z urządzeniami niezbędnymi do dokonywania odczytów, które znajdują się w węzłach c.o., wykonywane będą przez Spółdzielnię i finansowane z funduszu remontowego danej nieruchomości.

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

4.4. Do obowiązków lokatorów należy utrzymywanie 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.

4.5. Do obowiązków mieszkańców należy:

1. Odnawianie lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych w okresach gwarantujących utrzymanie w nich czystości i właściwego stanu technicznego poprzez:

1. malowanie sufitów i ścian,
2. malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, instalacji gazowej i c.o. wraz z grzejnikami (w celu zabezpieczenia przed korozją) co najmniej raz na trzy lata.

Bull

h 15

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, spłuczek ustępowych, automatów spłukujących, zlewozmywaków, umywalek, syfonów, baterii i zaworów czerpalnych, kuchni gazowych oraz innych urządzeń będących na wyposażeniu lokalu.
4. Naprawa i wymiana osprzętu elektrycznego, wymiana bezpieczników instalacji elektrycznej i gniazd bezpiecznikowych i przewodów pod nadzorem Spółdzielni.
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. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
8. Wymiana zaworów termostatycznych grzejnikowych.

V. INNE POSTANOWIENIA

- 5.1. 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.
- 5.2. Uzupelnienie funduszu remontowego nieruchomości, w której przeprowadzono remont powinno nastąpić w okresie 1 roku. Jeżeli wpływ środków na fundusz remontowy w okresie 1 roku nie zapewni środków na sfinansowanie planowanego remontu dla takiej nieruchomości powinna być zwiększona stawka odpisu na fundusz remontowy.
- 5.3. Niewykorzystane środki poszczególnych funduszy remontowych w ciągu roku przechodzą do wykorzystania na następny rok.

Regulamin zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25 kwietnia 2019 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
S.M. „KOLEJARZ”
B. Fawik
Brygida Sławik

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
S.M. „KOLEJARZ”
Leszek Plerchała
Leszek Plerchała

Bun

5/5