

REGULAMIN
FUNDUSZU REMONTOWEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WRZOS”
WE WŁOCŁAWKU

SIERPIEŃ 2018

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Regulamin niniejszy stanowi wewnętrzne unormowanie Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” w zakresie zasad tworzenia i wykorzystania środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
2. Podstawę prawną wydania regulaminu stanowią przepisy § 54 ust. 3 oraz § 72 ust. 1 pkt 12 ppkt b) Statutu Spółdzielni.

§ 2.

Regulamin niniejszy stosuje się do:

- a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali;
- b) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali;
- c) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali;
- d) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni;

zwanych dalej „użytkownikami lokali”.

II. ZASADY TWORZENIA I WYKORZYSTYWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 3.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, oraz w należyтым stanie estetycznym.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych w ciężar kosztów gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w podziale środków tego funduszu na:
 - a) fundusz remontowy oznaczonych nieruchomości;
 - b) fundusz remontowy mienia ogólnego Spółdzielni - wydzielony i przeznaczony do finansowania kosztów remontów w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania.

§ 4.

1. Przez zasoby mieszkaniowe w Spółdzielni rozumie się budynki mieszkalne wraz z urządzeniami technicznym i instalacjami.
2. Nie uznaje się za zasoby mieszkaniowe:
 - 1) lokali użytkowych;
 - 2) garaży.
3. Przez mienie ogólne Spółdzielni rozumie się:
 - 1) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków mieszkalnych;
 - 2) urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenów związane z funkcjonowaniem budynków mieszkalnych, w tym:
 - a) przewody sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i teletechniczne, nie będące własnością innego podmiotu;
 - b) budowle komunikacyjne (drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe);
 - c) inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, tereny zielone, pergole śmietnikowe, place zabaw.

§ 5.

1. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z:
 - 1) odpisów na fundusz remontowy;
 - 2) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki bądź nieterminowe wykonanie prac remontowych;
 - 3) uzyskanych odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych;
 - 4) dotacji, subwencji, darowizn;
 - 5) nadwyżki bilansowej (zysku bilansowego netto) z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni z roku poprzedniego – na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - 6) uzyskanych kredytów bankowych;
 - 7) innych źródeł na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
2. Kwota niewykorzystanych środków funduszu remontowego w danym roku przechodzi do rozliczenia na rok następny i uwzględniana jest przy tworzeniu planu rzeczowo – finansowego remontów.

§ 6.

1. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane na podstawie planu rzeczowo – finansowego remontów uchwalonego przez Radę Nadzorczą na dany rok kalendarzowy.
2. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego i potrzeb remontowych. Stawki te powinny także uwzględniać stan środków funduszu remontowego oraz pokrycie kosztów wcześniej wykonanych remontów.
3. Stawki odpisów na fundusz remontowy stanowią obowiązujące w tej samej wysokości jednostkowe stawki miesięcznych opłat na fundusz remontowy, ustalanych przez Zarząd w złotych za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali.

§ 7.

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według następujących zasad:
 - a) dla funduszu remontowego oznaczonych nieruchomości - w podziale na poszczególne nieruchomości. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości;
 - b) dla funduszu remontowego mienia ogólnego Spółdzielni - zbiorczo w skali Spółdzielni.
2. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Uchwalane przez Radę plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali pięciu lat.
3. Wszelkie koszty robót, których nie można bezpośrednio przypisać do danej nieruchomości, obciążają wszystkie nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, tj. ustala się, że kluczem podziałowym będzie udział nieruchomości w stosunku do wszystkich nieruchomości.

III. REMONT I NAPRAWY NALEŻĄCE DO OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 8.

1. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonywanie wszystkich remontów i napraw:

- 1) w częściach wspólnych nieruchomości;
 - 2) w nieruchomościach stanowiących mienie ogólne Spółdzielni.
2. Do obowiązków Spółdzielni należą również naprawy części wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się wewnątrz lokalu, w tym w szczególności:
- 1) instalacji centralnego ogrzewania do zaworów włącznie (bez grzejników i termostatów);
 - 2) instalacji gazowej do kurków odcinających;
 - 3) instalacji elektrycznej do zabezpieczeń przedlicznikowych;
 - 4) instalacji wodociągowej do zaworu odcinającego przed wodomierzem;
 - 5) instalacji ciepłej wody do zaworu odcinającego przed wodomierzem;
 - 6) instalacji kanalizacyjnej do podejść odpływowych;
 - 7) przewodów kominowych i wentylacyjnych z wyłączeniem kratek wentylacyjnych.
3. Do napraw w części wspólnej nieruchomości oraz napraw w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni, należą w szczególności remonty wykonywane na następujących elementach:
- 1) klatka schodowa, korytarze, hole, przejścia oraz inne elementy służące do komunikacji;
 - 2) schowki, pralnie, suszarnie, itp. pomieszczenia;
 - 3) pomieszczenia: wodomierzy głównych, liczników ciepła, zbiorczych liczników gazu, o ile nie stanowią majątku dostawcy mediów;
 - 4) fundamenty i inne elementy posadowienia budynku;
 - 5) okna na klatkach schodowych, korytarzach piwnic, drzwi wejściowe do budynku, wiatrołapu i korytarzy piwnicznych;
 - 6) ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do części wspólnej nieruchomości;
 - 7) balkony, loggie, i balustrady w zakresie konstrukcji i bezpieczeństwa budowlanego;
 - 8) dachy, wraz konstrukcją nośną, ławami kominiarskimi, stropodachy, rynny, rury spustowe i inne obróbki blacharskie;
 - 9) stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami budynku;
 - 10) przewody kominowe, spalinowe, wentylacyjne wraz z kominami oraz kratkami wentylacyjnymi, jeżeli nie są usytuowane wewnątrz lokali;
 - 11) instalacja centralnego ogrzewania wraz z jej regulacją;

- 12) instalacja gazowa od głównego zaworu w budynku z wyłączeniem gazomierzy stanowiących majątek dostawcy;
- 13) instalacja elektryczna wraz z osprzętem do tablic bezpiecznikowych za licznikiem;
- 14) 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;
- 15) instalacja 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 wodomierzy, do zaworu odcinającego, od którego odchodzi instalacja obsługująca lokal;
- 16) instalacja kanalizacyjna od pierwszej studzienki rewizyjnej do trójników odpływowych na pionach instalacyjnych w lokalach;
- 17) instalacja odgromowa;
- 18) bramy i furtki oraz ogrodzenia;
- 19) daszki wiatrołapy i schody przed wejściem do klatek schodowych;
- 20) opaski wokół budynku.

§ 9.

1. Ze środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych nie finansuje się napraw i remontów wewnątrz lokali obciążających użytkowników lokali, określonych w § 52 ust. 2 Statutu Spółdzielni.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest utrzymywać lokal i znajdujące się w nim urządzenia w należytym stanie technicznym.
3. Instalacje i urządzenia znajdujące się wewnątrz lokalu nie mogą być zabudowywane w taki sposób, aby uniemożliwiało to swobodny do nich dostęp w celu usunięcia awarii albo przeprowadzenia okresowych bądź doraźnych przeglądów stanu technicznego.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10.

1. Dysponentem środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych jest Zarząd Spółdzielni w oparciu o tworzony corocznie i uchwalany przez Radę Nadzorczą plan rzeczowo – finansowy remontów.
2. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją

rzeczowego planu remontów sprawuje wiceprezes Zarządu Spółdzielni, któremu w ramach podziału czynności wewnątrz Zarządu powierzono te zadania.

3. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2012 roku.

Regulamin przyjęto uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” Nr 3/3/2012 z dnia 27.03.2012 r. Prot. Nr 1/2012

Zmiany do tego Regulaminu w § 7. ust. 1 ppkt a oraz w ust. 2; wprowadzono uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” Nr 55.56/2018-17 z dnia 06.08.2018 r. Prot. Nr 55, którą jednocześnie zatwierdzono tekst jednolity regulaminu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Romualda Piątkowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jacek Dynarski