

REGULAMIN
FUNDUSZU REMONTOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GŁOGÓWKU

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§1. Tworzy się fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych i lokali stanowiących odrębną własność na podstawie przepisów art. 6 ust 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z 2015 r. poz. 201 oraz z 2017 r. poz. 1442, 1596).

§2. 1. Fundusz na remonty, o którym mowa w § 1 tworzy się w celu utrzymania należytego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

2. W ramach Funduszu szczegółowemu rozliczeniu podlegają środki przeznaczone na remonty zasobów mieszkaniowych i infrastruktury towarzyszącej z podziałem na odrębne nieruchomości.

Rozdział II

Źródła tworzenia funduszu

§3. Fundusz remontowy tworzony jest z:

- 1) odpisów od lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
- 2) należnych wpłat właścicieli lokali wyodrębnionych na fundusz remontowy na podstawie odrębnych umów.
- 3) kredytów i pożyczek.
- 4) środków uzyskanych od wykonawcy z tytułu reklamacji wad i usterek, realizowanych robót i usług remontowych.
- 5) odszkodowania od ubezpieczycieli za szkody likwidowane ze środków funduszu remontowego.
- 6) kar umownych od wykonawców remontów.
- 7) innych wpłat na działalność remontową- np. dotacji, dobrowolnych wpłat.
- 8) oprocentowania rachunku bankowego, na którym gromadzone są środki Funduszu.
- 9) uzyskanych bonifikat, premii termo modernizacyjnych, białych certyfikatów.
- 10) przeznaczenia nadwyżki z zysku na innej działalności gospodarczej.
- 11) przeznaczenia funduszu zasobowego wolnych środków obrotowych i z różnicy waloryzacji lokali zwolnionych i zasiedlonych w wyższych kwotach.

§4. 1. Naliczenia odpisów na fundusz remontowy są ustalane według stawek w zł/m² powierzchni użytkowej określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości Spółdzielni.

3. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne.

Rozdział III

Wydatkowanie funduszu

§5. Środki Funduszu przeznaczone są na:

1. finansowanie remontów i modernizacji zasobów, wg poniższych robót zaliczanych do remontu budynku mieszkalnego w szczególności:

1) remont przyłączy, elementów przyłączy budynku pozostających na majątku Spółdzielni lub wykonanie nowych przyłączy obejmuje:

- a) przyłącza wodociągowe,
- b) przyłącza kanalizacyjne, studzienki kanalizacyjne,
- c) przyłącza sieci ciepłej, węzły ciepłownicze, kotłownie,
- d) przyłącza do linii elektrycznej

2) remont fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujący:

- a) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
- b) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, ciepłe,
- c) osuszanie fundamentów

3) remont elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części dotyczący:

- a) konstrukcji stropów,
- b) konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
- c) konstrukcji pokrycia dachu,
- d) docieplenia stropów i stropodachów,
- e) kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
- f) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku np. słupów, podciągów, schodów, balkonów, loggii, izolacji przeciwwodnych, dźwiękochłonnych.

4) Remont elewacji budynku obejmujący:

- a) tynki i okładziny zewnętrzne,
- b) malowanie elewacji,
- c) docieplenie ścian budynku,
- d) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku

5) Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien w klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnego użytku oraz drzwi zewnętrznych do budynku.

6) Remont instalacji budynku, obejmujący rozprawienie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionego wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:

- a) instalacji sanitarnych poza przewodami odpływowymi urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, gazowych do gazomierza, wodnych do zaworu odcinającego lokal w tym wtórna wymiana lub legalizacja wodomierzy.
- b) instalacji elektrycznej do zabezpieczeń obwodów lokalowych, odgromowych i uziemienia
- c) instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych
- d) przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymnych
- e) instalacji przyżywowych (domofony), anten TV do gniazdka antenowego i alarmów
- f) instalacji c.o. wraz z montażem i wymianą podzielników ciepła

7) Remont części wspólnej budynku (ciągów komunikacyjnych, piwnic, strychów, zsypów, magazynów, pralni, suszarni)

8) Remont nawierzchni dróg i chodników oraz elementów małej architektury.

- 9) Usuwanie skutków katastrof budowlanych.
- 10) Przeglądy okresowe budynków określone przepisami Ustawy "Prawo budowlane."
- 11) Inne roboty nie wymienione powyżej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

2. Finansowanie remontów i modernizacji infrastruktury towarzyszącej, związanej z zasobami mieszkaniowymi (drogi, ulice, place, chodniki, instalacje wodno-kanalizacyjne, gazowe, c.o.)
3. Spłatę kredytów bankowych i odsetek od kredytów zaciągniętych na remonty i docieplenia zasobów mieszkaniowych
4. Refundację części kosztów wymiany stolarki okiennej
5. Finansowanie odszkodowań regresowych ubezpieczeń dotyczących szkód w zasobach mieszkaniowych oraz szkód za mieszkania nie ubezpieczone
6. Inne koszty i wpłaty wg decyzji Zarządu Spółdzielni lub Rady Nadzorczej

§6. 1. Wydatkowanie Funduszu będzie się odbywało na podstawie corocznych planów remontów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą

2. Rada Nadzorcza może dokonać korekty zatwierdzonego planu i zmienić podział wydatkowania środków Funduszu.
3. Projekt planu rzeczowo-finansowego Funduszu remontowego przedstawia Zarząd Spółdzielni Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.

Rozdział IV Postanowienia końcowe

§7. 1. Finansowanie i rozliczanie nakładów na remonty przeznaczone na części wspólne nieruchomości oraz tereny i mienie Spółdzielni obciążają poszczególne nieruchomości w stosunku do zajmowanej powierzchni użytkowej budynków.

2. Przerób konserwatorów Spółdzielni rozliczany jest według czasu przepracowanego w celu wykonania prac remontowych na danej nieruchomości w okresach miesięcznych
3. Nakłady remontowe na poszczególnych nieruchomościach mogą okresowo przewyższać przychody do rozliczenia w okresach kilkuletnich.

§8. Nie wykorzystane lub przekroczone w danym roku środki finansowe funduszu remontowego przechodzą do rozliczenia na rok następny.

§9. 1. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego angażowania środków funduszu na pokrycie niedoborów dochodów Spółdzielni w zakresie eksploatacji zasobów.

2. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego angażowania środków funduszu danej nieruchomości na pokrycie niedoboru funduszu innej nieruchomości.
3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu remontowego, środkami przeznaczonymi na pokrycie bieżącej działalności Spółdzielni.

§10. 1. Z Funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających

użytkowników lokali zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w Statucie i Regulaminie porządku domowego.

2. Naprawami wewnątrz lokali zaliczanymi do obowiązków użytkowników lokali są:

- a) Odnawianie lokalu
- b) Naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych
- c) Naprawa i wymiana podłóg
- d) Naprawa i wymiana stolarki drzwiowej i okiennej
- e) Wymiana głowic termostatycznych c.o.
- f) Wymiana unifonów (domofon)
- g) Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej od zabezpieczeń obwodów lokalowych wraz z osprzętem.

§11.1. Za wykorzystanie Funduszu zgodnie z zatwierdzonym planem odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.

2. Zarząd zobowiązany jest do umieszczenia rozliczenia środków z Funduszu w sprawozdaniach finansowych przedkładanych Radzie Nadzorczej.

§12.1. Regulamin niniejszy uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w życie z dniem uchwalenia z mocą od dnia 23.10.2017 r. uchwała nr 20 /17.

2. Z dniem 23.10.2017 r. traci moc Regulamin Funduszu na Remonty i Konserwacje z dnia 28.02.2007r (Uchwała RN nr 5/2007).

SEKRETARZ

RADY NADZORCZEJ

Bogumiła Szczygieł

PRZEWODNICZĄCY

RADY NADZORCZEJ

Jan Płóciennik