

REGULAMIN
tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. W oparciu o postanowienia art. 4 i art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 128 ust. 1 pkt. 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie tworzy się fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
2. Fundusz remontowy Spółdzielni przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów w należyтым stanie technicznym i estetycznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

§ 2

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się z odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Odpisy sporządza się od wszystkich lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych stanowiących odrębną własność lokalu, położonych w danej nieruchomości (z wyjątkiem garaży).
2. 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.
3. Stawka odpisu, o której mowa w ust. 2 stanowi oddzielną obowiązującą opłatę – „odpis na fundusz remontowy”.

§ 3

1. 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.
2. Wydatki z funduszu poniesione na remonty mienia wspólnego osiedla bądź mienia ogólnego Spółdzielni przypadające na daną nieruchomość, ewidencjonowane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości w stosunku do

powierzchni użytkowej lokali osiedla bądź spółdzielni, zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

II. Źródła tworzenia funduszu remontowego

§ 4

1. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości tworzy się:
 - a. z odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym poszczególnych nieruchomości zgodnie z § 2,
 - b. podziału nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - c. odpisów dodatkowych ponad odpis podstawowy, o którym mowa w § 2, celem sfinansowania w danej nieruchomości kosztowniejszych prac remontowych np. docieplenia budynków, a przewidywany stan funduszu remontowego tej nieruchomości jaki będzie zgromadzony w najbliższych 5-ciu latach nie zapewni środków na finansowanie tego remontu,
 - 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. Fundusz remontowy danej nieruchomości, w razie wystąpienia takiej konieczności, może być zasilony kredytem bankowym.
3. Zaciągnięcie kredytu może nastąpić po:
 - a. oznaczaniu przez Walne Zgromadzenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - b. uzyskaniu pisemnej zgody na zaciągnięcie kredytu większości członków Spółdzielni, również właścicieli lokali będących i niebędących członkami Sp-ni, których prawa do lokali związane są z daną nieruchomością.
4. Decyzję o wysokości kredytu, zabezpieczeniu hipotecznym, terminie i sposobie jego spłaty podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały.
5. Spłata kredytu następuje w okresie nie dłuższym niż 10 lat.

III Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego

§ 7

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości budynkowe.

2. Ewidencja wpływów funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości obejmuje naliczone opłaty stanowiące odpis na fundusz remontowy z tych nieruchomości oraz wpływy pochodzące z innych źródeł określonych w § 4.
3. Ewidencja wydatków z funduszu remontowego danej nieruchomości dotyczy faktycznie wykonanych prac remontowych w tej nieruchomości oraz wydatków na remonty mienia wspólnego osiedla i mienia ogólnego spółdzielni przypadające na daną nieruchomość.

IV. Gospodarka funduszem remontowym

§ 8

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych i naprawczych zasobów mieszkaniowych spółdzielni łącznie z kosztami dokumentacji i nadzoru inwestorskiego.
2. Plan remontów określający zakres rzeczowy prac remontowych i źródła finansowania zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Podejmując uchwałę zatwierdzającą plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres robót remontowych, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszu remontowego określonych w § 4.
4. Niewykorzystane w danym roku środki funduszu remontowego przechodzą do wykorzystania na rok następny.

§ 9

1. Z funduszu remontowego finansuje się:
 - a. remont elewacji budynku, fundamentów, malowanie elewacji, remont balkonów i wymianę płyt azbestowo-cementowych,
 - b. naprawy i wymiany pokrycia dachowego oraz obróbek blacharskich,
 - c. naprawa i wymiana drzwi do budynku oraz do pomieszczeń w piwnicach budynku służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców np. suszarni, pomieszczeń z urządzeniami technicznymi,
 - d. naprawa i wymiana okienek na klatkach schodowych i pomieszczeniach w piwnicach budynku służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców np. korytarzach piwnicznych, suszarniach i pomieszczeniach z urządzeniami technicznymi,
 - e. malowanie pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców np. klatek schodowych, suszarni, pomieszczeń z urządzeniami technicznymi co najmniej raz na 10 lat,

- f. remont, naprawa i wymiana pionów i poziomów instalacji kanalizacyjnej wraz z trójnikiem (bez podejść i armatury),
 - g. remont, naprawa i wymiana poziomów i pionów instalacji wodociągowej i centralnej ciepłej wody do pierwszego zaworu lokalowego łącznie z tym zaworem,
 - h. montaż, naprawa, legalizacja i wymiana w lokalach mieszkalnych i użytkowych wodomierzy zakupionych przez Spółdzielnię,
 - i. naprawę i konserwację całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania bez zaworów termostatycznych. W przypadku montażu zaworów termostatycznych koszty zaworów ponosi lokator, natomiast koszt montażu ponosi Spółdzielnia,
 - j. naprawę i konserwację instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed odbiornikiem – łącznie z tym zaworem,
 - k. naprawę i konserwację instalacji elektrycznej w pomieszczeniach wspólnych oraz do zabezpieczeń znajdujących się w mieszkaniu wraz z zabezpieczeniem,
 - l. naprawę kanałów wentylacyjnych,
 - m. naprawę i wymianę instalacji odgromowych,
 - n. naprawę i wymianę infrastruktury technicznej znajdującej się na terenie związanym z użytkowaniem danej nieruchomości jak również związanym z funkcjonowaniem osiedla, w której położona jest nieruchomość np. chodniki, dojścia do klatek schodowych, parkingi, opaski wokół budynków.
2. Z finansowania funduszem remontowym wyłączone są naprawy należące do obowiązków użytkowników lokali.
3. Do obowiązków użytkowników lokali należy utrzymywanie należytego stanu technicznego urządzeń i wyposażenia swoich lokali. We własnym zakresie i na własny koszt zobowiązani są zadbać o wykonanie wszystkich napraw wewnątrz swoich lokali i pomieszczeń do nich przynależnych.
4. Do obowiązków użytkowników lokali w szczególności należy:
- a. odnawianie poprzez malowanie sufitów i ścian lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych w okresach gwarantujących utrzymanie w nich czystości i właściwego stanu technicznego,
 - b. malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej,
 - c. malowanie instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
 - d. konserwacja, naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych i podłoży cementowych,

- e. konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu takich jak: kuchnia gazowa, wanna, umywalka, zlewozmywak, muszle wc i spłuczki, baterie i zawory czerpalne, itp.,
- f. naprawa i wymiana osprzętu elektrycznego, wymiana bezpieczników instalacji elektrycznej,
- g. usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów zbiorczych,
- h. 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.

V. Postanowienia końcowe

§ 10

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie w dniu 21 października 2015r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
2. Z dniem 21.10.2015r. traci moc Regulamin funduszu na remonty i konserwacje z dnia 8.04.1997r.


.....
(Sekretarz Rady Nadzorczej)


.....
(Przewodniczący Rady Nadzorczej)