

TEKST JEDNOLITY

ze zmianami – Uchwała Rady Nadzorczej nr 15/2013
z dnia 19 listopada 2013r.

REGULAMIN tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego w Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Puławach

1. Postanowienia ogólne

- 1.1 W oparciu o postanowienia art. 4 i art. 6 ust.3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 93, 94 ,95 ,96 Statutu Spółdzielni tworzy się fundusz remontowy, przeznaczony na finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych.
- 1.2. W ramach funduszu remontowego Spółdzielni tworzy się fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, oznaczonych w uchwałach Zarządu Spółdzielni zgodnie z dyspozycją art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwany dalej „funduszem remontowym nieruchomości” Wykaz nieruchomości zawiera załącznik nr.1 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.
- 1.5 W budynkach wyposażonych w dźwigi sporządza się odpis dodatkowy przeznaczony na remonty dźwigów. Stawka tego odpisu powinna zapewnić środki niezbędne do przeprowadzenia remontów tych urządzeń. Podstawą do naliczenia odpisu jest powierzchnia użytkowa budynku, który jest wyposażony w dźwig. Koszty remontu dźwigów obciążają użytkowników lokali mieszkalnych w budynkach wyposażonych w dźwigi w częściach przypadających na ich lokale.
- 1 6. Z tworzonego funduszu remontowego dla danej nieruchomości finansowane są koszty remontów budynków mieszkalnych znajdujących się na danej nieruchomości , oraz koszty napraw i remontów wszystkich dróg, chodników, placów zabaw ,śmietników , znajdujących się na osiedlu – proporcjonalnie do udziałów nieruchomości w powierzchni osiedla.
- 1.7. Dla każdego osiedla prowadzi się ewidencję kosztów remontów i napraw o których mowa w pkt. 1.6 .

2. Źródła tworzenia funduszu remontowego

- 2.1. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, o którym mowa w ust. 1.2 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 odpisów na remonty dźwigów osobowych (w budynkach średniowysokich
 - z odpisów na wymianę wodomierzy.
- 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, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością. Decyzję o zaciągnięciu kredytu podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały.
- 2.3. W przypadku, jeżeli w obrębie nieruchomości powstała wspólnota mieszkaniowa w trybie art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, albo w trybie art. 24¹ ust. 1 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 ust. 1 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. 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 do których zobowiązana jest spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa , oraz w należyłym stanie estetycznym zasobu.
- 3.2. Gospodarkę funduszem remontowym prowadzi Zarząd Spółdzielni w oparciu o roczny plan remontów (rzeczowy i finansowy) zatwierdzony przez Radę Nadzorcza. Projekt planu remontów na dany rok dla poszczególnych nieruchomości w osiedlu przygotowuje kierownik Osiedla w oparciu o przeprowadzone przeglądy zasobów.

4 Fundusz remontowy.

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 zgodnie z p 1.6.

Z funduszu remontowego nieruchomości w szczególności finansuje się:

- 1) remont elementów konstrukcyjnych budynku oraz elewacji
- 2) naprawy i wymiany pokrycia dachowego oraz obróbek blacharskich,
- 3) naprawy i wymiany drzwi wejściowych do budynku, do pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców np. suszarni, pralni, piwnic, pomieszczeń z urządzeniami technicznymi.
- 4) 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,
- 5) naprawę i wymianę pionów instalacji kanalizacyjnej z trójnikiem na pionie (bez podejść i armatury)
- 6) naprawę i wymianę poziomów i pionów instalacji wodociągowej i centralnej ciepłej wody do pierwszego zaworu instalacji mieszkaniowej od strony pionu (bez zaworu)
- 7) naprawę i konserwację całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania (bez zaworów termoregulacyjnych)
- 8) naprawę i konserwację instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed odbiornikiem (bez zaworu i odbiorników)
- 9) naprawę i konserwację instalacji elektrycznej części wspólnych oraz pionów lokatorskich do zabezpieczenia przed licznikiem,
- 10) naprawę kanałów spalinowych i wentylacyjnych
- 11) naprawę i wymianę instalacji odgromowej,
- 12) naprawę i wymianę dźwigów w budynkach średniowysokich.
- 13) Naprawy i wymiany dróg ,chodników, parkingów, piaskownic, place zabaw i innych urządzeń i budowli , które służą do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym osiedlu , bez względu na to do której nieruchomości zostały przypisane .(rozliczone proporcjonalnie do wyliczonego udziału nieruchomości w powierzchni całego osiedla)

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:
 - naprawa i wymiana tynków,
 - 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 podłóży 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 i gniazd bezpiecznikowych oraz instalacji elektrycznej w obrębie mieszkania do zabezpieczenia przed licznikiem (łącznie z zabezpieczeniem).
 - 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.
- 4.3. Jeżeli w nieruchomości znajdują się lokale użytkowe, zakres napraw podanych w ust. 4.2. obejmuje użytkowników tych lokali (obowiązki najemców są określone w umowie najmu lokalu.)

5 Remonty lokali użytkowych

- 5.1. Koszty remontów nieruchomości, w których znajdują się lokale obciążają koszty lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości.
- 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 Inne postanowienia.

- 6.1. 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.
- 6.2. Uzupełnienie funduszu remontowego nieruchomości, w której przeprowadzono remont, powinno nastąpić w okresie do pięciu lat (przy niezmienniej wysokości stawki odpisów na fundusz).
- 6.3. Niewykorzystane środki poszczególnych funduszy remontowych w ciągu roku przechodzą do wykorzystania na następny rok.
- 6.4. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 1 marca 2011 r.