

REGULAMIN
tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym
w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”

§ 1.

Spółdzielnia tworzy wyodrębniony fundusz na remonty budynków na podstawie art. 6, ust. 3 Ustawy z 15.XII. 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami lokalowymi.

Fundusz remontowy jest przeznaczony na zabezpieczenie kosztów ewentualnych remontów zasobów Spółdzielni.

§ 2.

1. Fundusz remontowy tworzy się z odpisów (wpłat) prawnych użytkowników lokali mieszkalnych i miejsc postojowych. Może on także być zasilany z: patrz § 3.
2. Wysokość stawek odpisu powinna uwzględniać:
 - a) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów i napraw,
 - b) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych,
 - c) stan środków funduszu na remonty na początku każdego roku kalendarzowego.
3. Stawkę odpisu ustala się odrębnie dla lokali mieszkalnych z windą i bez windy oraz miejsc postojowych, w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego lub w stosunku do udziału.
4. O wysokości odpisów na remont lokali mieszkalnych, wind i garaży oraz związanej z nimi infrastruktury użytkownicy lokali powiadamiani są w odrębnych pozycjach obciążeń.

§ 3.

Dochodem funduszu są także:

1. oprocentowanie rachunku bankowego, na którym gromadzone są środki funduszu,
2. oprocentowanie lokat utworzonych z wolnych środków funduszu na rachunkach bankowych,
3. kwoty uzyskane z tytułu obniżenia wynagrodzenia wykonawców w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze lub w okresie gwarancyjnym (zatrzymane kaucje gwarancyjne),
4. kwoty kar za zwłokę w usuwaniu wad,
5. odszkodowania zakładów ubezpieczeń za powstałe szkody,
6. inne wpływy i nadwyżki nie obciążające kosztów działalności Spółdzielni (dotacje, dobrowolne wpłaty, inne środki na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia np. uzyskane ze zbycia wolnych miejsc postojowych, ze zbycia praw wieczystego użytkowania gruntów itp.).

§ 4.

1. Niewykorzystane lub przekroczone w ciągu roku kalendarzowego środki funduszu przechodzą na rok następny.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość uzupełnienia środków funduszu na remonty, środkami wolnego funduszu zasobowego Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminu refundacji zaangażowanych środków w przypadku decyzji o przejściowym uzupełnieniu środków z funduszu zasobowego.
3. Decyzję w tej sprawie, na wniosek Zarządu, podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 5.

Za wydatki na remont budynku uważa się wydatki ponoszone na:

1. zakup materiałów i urządzeń,
2. zakup usług obejmujących:
 - a) wykonanie ekspertyz, opinii, projektów,
 - b) transport materiałów i urządzeń,
 - c) wykonawstwo i nadzór robót określonych w § 6,
3. najem sprzętu budowlanego,

4. odszkodowania za szkody w mieszkaniach nie ubezpieczonych oraz zapłaty dla ubezpieczycieli z tytułu regresów,
5. opłaty administracyjne i inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów, w związku z robotami określonymi w § 6 regulaminu.

§ 6.

Zakres remontu każdorazowo przedstawia Zarząd a Rada Nadzorcza akceptuje.

Do robót finansowanych z funduszu pod warunkiem braku ingerencji użytkownika lokalu zalicza się:

1. Remont, wymianę lub modernizację przyłączy, elementów przyłączy budynku obejmujące:
 - a) przyłącza wodociągowe, hydroformie,
 - b) przyłącza kanalizacyjne,
 - c) przyłącza sieci ciepłej, węzły ciepłne, podrozdzielnie ciepła,
 - d) przyłącza do linii elektrycznej.
2. Wymianę lub remont instalacji gazowej.
3. Remont fundamentów łącznie z izolacjami, obejmujący:
 - a) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
 - b) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, ciepłne,
 - c) osuszanie fundamentów.
4. Remont elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczący:
 - a) konstrukcji stropów,
 - b) konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
 - c) konstrukcji i pokrycia dachu,
 - d) ocieplenia stropów i stropodachów,
 - e) izolacji dźwiękochłonnych,
 - f) kanałów spalinowych i wentylacyjnych, kominów,
 - g) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, balkonów, loggii, tarasów itp.
5. Remont elewacji budynku obejmujący:
 - a) tynki i okładziny zewnętrzne,
 - b) malowanie elewacji,
 - c) ocieplenie ścian budynku,
 - d) obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe.
6. Wymiana lub remont okien oraz drzwi zewnętrznych (bram garażowych) do pomieszczeń wspólnego użytku (klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze, techniczne itp.) i garaży.
7. Remont, wymianę lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozrowadzenie w części wspólnej lub w garażach:
 - a) instalacji sanitarnych, gazowych i centralnego ogrzewania,
 - b) instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia,
 - c) instalacji wentylacyjnych,
 - d) instalacji alarmowych, dozoru, ppoż. , domofonów itp.
 - e) przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych.
8. Remonty dróg, ulic, ciągów pieszo-jezdných, wjazdów, podjazdów, zejść do garaży, schodów w prześwitach, placów, ogrodzenia, bram wjazdowych i ich instalacji oświetleniowych, .
9. Remont klatek schodowych, altan śmietnikowych, pomieszczeń gospodarczych, technicznych, administracyjnych.
10. Remont garaży.
11. Usuwanie wad technologicznych i innych (w tym usuwanie usterek zgłoszonych i nie wykonanych w ramach rękjmmii).
12. Usuwanie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
13. Inne według decyzji Rady Nadzorczej.

§ 7.

Remonty dźwigów osobowych, szybów i maszynowni dźwigów stanowią osobną pozycję kosztową i finansowane są z opłat użytkowników wind.

§ 8.

Remonty garaży stanowią osobną pozycję kosztową i finansowane są z opłat użytkowników garaży. Do robót finansowanych z funduszu remontowego garaży zalicza się:

1. Malowanie i remonty garaży.
2. Remonty oraz wymianę bram garażowych i kurtyn p/poż.
3. Remonty instalacji elektrycznej, alarmowej, p/poż., dozoru.
4. Remonty wentylacji garaży.
5. Remonty zejść i wjazdów do garaży.

§ 9.

Naprawy i konserwacje nie wymienione w § 6-8 regulaminu, obciążają bieżącą działalność eksploatacyjną Spółdzielni, w tym między innymi:

1. przeglądy kominiarskie,
2. przeglądy instalacji elektrycznej, gazowej,
3. czyszczenie przewodów kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
4. legalizacja oraz wymiana urządzeń pomiarowych w pomieszczeniach wspólnych,
5. konserwacja domofonów,
6. konserwacja zieleni w tym koszenie trawy i obcinanie krzewów,
7. inne o charakterze konserwacyjno-eksploatacyjnym.

§ 10.

Zakres konserwacji i remontów obciążających lokatorów określa odrębny regulamin (Regulamin podziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali między użytkowników lokali a Spółdzielnię Mieszkaniową Piaski „D”).

§ 11.

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Niniejszy regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 15.06.2010r. Uchwała Nr 19/2010.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej