

REGULAMIN

TWORZENIA I GOSPODAROWANIA ŚRODKAMI

FUNDUSZU REMONTOWEGO

W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „INCO” WE
WROCŁAWIU.

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Regulamin normuje działalność obejmującą utrzymanie sprawności technicznej budynków oraz określa sposób pokrywania kosztów prac niezbędnych do utrzymania nieruchomości Spółdzielni w należytym stanie technicznym.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych na podstawie art.6 ust.3 Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu.
4. Spółdzielnia prowadzi ewidencję funduszu remontowego uwzględniając wszystkie wpływy i wydatki na poszczególne nieruchomości.

§ 2. Definicje użyte w regulaminie

1. **Lokal** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, przynależne komórki, lokal użytkowy i garaż.
2. **Nieruchomość** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne lub mieszkalno – usługowe, w których znajdują się lokale użytkowe, lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi, garaże, części wspólne nieruchomości, a w szczególności:
 - wyposażenia techniczne, jak dźwigi osobowe, węzły ciepłne;
 - pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków;
 - urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione jak: niebędące własnością dostawców mediów rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, deszczowej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telefoniczne, budowle komunikacyjne jak: drogi osiedlowe, chodniki oraz inne urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych, jak: latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, tereny zielone, urządzenia zabawowe dla dzieci, obudowy śmietnikowe;
 - klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, balkony, loggie, tarasy.
3. **Remont** – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
4. **Konserwacja** – należy przez to rozumieć wykonanie robot mających na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów i utrzymania budynku we właściwym stanie technicznym.
5. **Mieszkańcy** – należy przez to rozumieć osoby wymienione w § 1 ust. 3.

§ 3. Tworzenie funduszu remontowego

1. Fundusz remontowy tworzony jest na poszczególne nieruchomości z:
 - odpisów od lokali dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości i wg zasad wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu remontów,
 - odpisów na dźwigi,
 - odszkodowań otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
 - kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu reklamacji, wad i usterek w zasobach Spółdzielni,
 - kredytów i pożyczek,
 - innych wpływów, dotacji, dobrowolnych wpłat na dofinansowanie remontów,
 - innych tytułów na podstawie uchwały Rady Nadzorczej,
 - dofinansowanie dochodami z działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Niewykorzystany lub przekroczony w ciągu roku fundusz remontowy przechodzi na rok następny na daną nieruchomość.

§ 4. Przeznaczenie funduszu remontowego

Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowo-konserwacyjnych, do wykonania, których Spółdzielnia jest zobowiązana w celu utrzymania nieruchomości w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności na:

1. remonty i konserwacje części wspólnych;
2. naprawy i konserwacje w lokalach z uwzględnieniem postanowień § 5 w zakresie:
 - a. napraw instalacji centralnego ogrzewania wraz z wymianą głowic termostatycznych i liczników ciepła (ciepłomierzy),
 - b. naprawa instalacji wody zimnej i ciepłej na pionie do zaworu odcinającego przed wodomierzem,
 - c. naprawa instalacji kanalizacyjnej wraz z trójnikiem znajdującym się na pionie;
 - d. naprawa instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed urządzeniem odbiorczym wraz z zaworem,
 - e. naprawa i udrożnienie przewodów kominowych bez wymiany kratak wentylacyjnych,
 - f. naprawa instalacji domofonowej bez wymiany unifonu,
 - g. naprawa instalacji antenowej,
 - h. naprawa instalacji elektrycznej do zabezpieczeń w lokalu,
 - i. naprawa i remont elementów konstrukcyjnych (bariery, izolacje itp.) balkonów, tarasów i loggii;
3. pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w nieruchomości Spółdzielni z przyczyn niezależnych od mieszkańców;
4. roboty remontowe podnoszące estetykę obiektu;
5. spłatę kredytów, pożyczek, ich odsetek i prowizji zaciągniętych na realizację prac remontowych;
6. usuwanie awarii w tym koszty pogotowia technicznego z uwzględnieniem postanowień § 5 ust. 2;
7. usuwanie wad technologicznych;
8. doposażenie nieruchomości w inne urządzenia lub instalacje;
9. inne wydatki remontowe wg decyzji Rady Nadzorczej.

§ 5. Obowiązki mieszkańców

Z funduszu remontowego nie finansuje się remontów i konserwacji obciążających mieszkańców, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali, o których mowa w niniejszym paragrafie.

1. Do podstawowych obowiązków mieszkańców należy:
 - naprawa tynków, okresowe malowanie ścian, sufitów oraz naprawa i wymiana podłóg;
 - naprawa, konserwacja i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, w tym montaż dodatkowych nawiewników;
 - naprawa, konserwacja i wymiana zużytych urządzeń techniczno-sanitarnych znajdujących się w lokalu;
 - naprawa i konserwacja instalacji znajdującej się w lokalu:
 - instalacji elektrycznej od zabezpieczeń w lokalu wraz z tymi zabezpieczeniami,
 - instalacji ciepłej i zimnej wody od zaworu odcinającego,
 - instalacji kanalizacyjnej od trójnika na pionie,
 - instalacji gazowej od zaworu w instalacji przed urządzeniem odbiorczym;
 - naprawy i konserwacje posadzki balkonów, tarasów i logii;
 - napraw lub pokrycie strat polegających na usunięciu zniszczeń powstałych w lokalu własnym i innych na skutek niewykonania napraw wewnątrz lokalu, należących do obowiązku mieszkańca, jak również powstałych na skutek używania lokalu, urządzeń i innego wyposażenia niezgodnie z przeznaczeniem i obowiązującymi normami.
2. Mieszkaniec pokrywa koszty nieuzasadnionego wezwania służb pogotowia technicznego. O każdorazowym wezwaniu służb pogotowia technicznego mieszkaniec jest zobowiązany powiadomić Spółdzielnię w następnym dniu roboczym.

§ 6. Przypadki szczególne

1. W przypadku konieczności wykonania pilnych prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych na ten cel w danej nieruchomości dopuszcza się na wniosek Zarządu przesunięcia tych środków z innych nieruchomości na zasadzie pożyczki. Jednocześnie Rada Nadzorcza każdorazowo określi zasady i termin zwrotu pożyczonych środków finansowych.
2. W przypadku podziału Spółdzielni lub gdy w danej nieruchomości zastosowane zostaną przepisy ustawy o własności lokali, rozliczenie salda funduszu remontowego danej nieruchomości następuje na dzień podziału. Kredyty i pożyczki podlegają natychmiastowemu zwrotowi.

§ 7. Ustalanie opłat

1. Wysokość stawek odpisów i zaliczek na fundusz remontowy- naliczanych w ramach opłat za użytkowanie lokali powinna uwzględniać:
 - wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów, napraw i konserwacji nieruchomości, w okresie dla którego ustalone będą stawki odpisów;
 - przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych nieruchomości zaliczanych do zasobów mieszkaniowych nie będących budynkami mieszkalnymi (dźwigi, system monitoringu, system rozpoznawania tablic rejestracyjnych pojazdu itp.);
 - stan funduszu remontowego na początek roku dla danej nieruchomości.

2. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w planie finansowym na dany rok stawki odpisów i zaliczek na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości (*mogą być zróżnicowane*) stanowią o wysokości naliczenia opłaty eksploatacyjnej – *fundusz remontowy, fundusz remontowy dźwigu*.
3. Stawki odpisów i zaliczek, o których mowa w § 7 ust. 2 nie uwzględniają potrzeb finansowych związanych z naprawami wewnątrz lokali, o których mowa w § 5 ust. 1.
4. O zmianie odpisów i zaliczek na fundusz remontowy powiadamiani są mieszkańcy przez nowe naliczenie miesięcznego wymiaru opłat z uwzględnieniem zmiany wysokości – *funduszu remontowego oraz funduszu remontowego dźwigu*.
5. Odpisy na fundusz remontowy dla lokali stanowiących mienie Spółdzielni oddanych w najem lub bez tytułu prawnego są uwzględniane w czynszu i odprowadzane na fundusz w wysokości, o których mowa w § 7 ust. 2.

§ 8. Zakresu prac remontowo-konserwacyjnych

1. Zakres prac konserwacyjno-remontowych dla poszczególnych nieruchomości ujmowanych w planie remontów ustala się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących.
2. Plan remontów w zakresie rzeczowym i finansowym zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Uchwalając plan remontów, przyjmuje się do realizacji jego zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych pochodzących z odpisów i zaliczek na fundusz remontowy, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
 - eliminację zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców i osób trzecich,
 - zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - zachowanie należytego stanu technicznego budynku,
 - zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
4. Spółdzielnia może opracować i zatwierdzić wieloletni plan remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożenia w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie wykonania.
5. Środkami funduszu remontowego dysponuje Zarząd. Poza planem Zarząd realizuje i finansuje z funduszu remontowego ujawnione w trakcie roku prace awaryjne oraz drobne prace naprawcze.

§ 9. Postanowienia końcowe

1. Zaplanowane roboty konserwacyjno-remontowe są wykonywane poprzez zlecenie robót wykonawcom zewnątrz. Wyboru wykonawcy lub wykonawców należy dokonywać zgodnie z obowiązującymi Spółdzielni regulaminami.
2. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych o charakterze awaryjnym, a szczególności tych, o których jest mowa w § 8 ust. 3. regulaminu, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustalona w rocznym planie remontów oraz z pominięciem drogi przetargowej.
3. W innych uzasadnionych przypadkach o konieczności wykonania prac remontowych Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę przyjętego planu remontów na dany rok kalendarzowy.

§ 10. Zatwierdzenie regulaminu

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „INCO” we Wrocławiu w dniu **23.07.2015r** uchwałą nr **9/2015** i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Rada Nadzorcza