

REGULAMIN

TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO w Spółdzielni Mieszkaniowej „Transportowiec” w Lublinie

PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2013r., poz. 1222, z późn. zmianami),
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t. j. z 2013 r, poz. 1409, z późn. zmianami),
3. Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t. j. Dz. U. z 2011 poz. 1054 z późn. zmianami),
4. Statut Spółdzielni.

ROZDZIAŁ I – DEFINICJE

§ 1

Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) **Remoncie** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym lub na terenie nieruchomości znajdujących się w zasobach mieszkaniowych spółdzielni wszystkich robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego oraz przywróceniu wartości użytkowej, naprawę, odnowienie pewnych elementów oraz doprowadzenie środka trwałego do stanu używalności, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
- 2) **Modernizacji** – oznacza to unowocześnienie, trwałe ulepszenie, np. istniejącego obiektu budowlanego lub jego elementów, prowadzące do zwiększenia jego wartości użytkowej.
- 3) **Zasobach mieszkaniowych spółdzielni** – należy przez to rozumieć zbiór nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, tj. budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, budynki niemieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się te budynki.
- 4) **Nieruchomości** – należy przez to rozumieć działkę lub działki gruntu zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi bądź użytkowymi, a także działki niezabudowane, dla których założona jest jedna księga wieczysta.
- 5) **Mienie ogólnospółdzielcze** – należy przez to rozumieć majątek trwały stanowiący własność spółdzielni niezwiązany integralnie z

poszczególnymi nieruchomościami np. pomieszczenia administracji.

6) **Mienie wspólne** – należy przez to rozumieć mienie niestanowiące własności poszczególnych nieruchomości, ale integralnie z nimi związane (np. place zabaw, boiska, ciągi komunikacyjne) niebędące jednak mieniem ogólnospółdzielczym.

7) **Nieruchomość wspólna** – należy przez to rozumieć grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do indywidualnego użytku właścicieli lokali w nieruchomości, w której choć jeden lokal stanowi odrębną własność.

8) **Lokal** - samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż.

9) **Użytkownik lokalu:**

- a) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- b) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- c) właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
- d) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
- e) posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
- f) najemca lokalu,
- g) użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.

10) **Powierzchnia użytkowa lokalu stanowiąca podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat :**

- powierzchnia użytkowa lokalu określona w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali:
- dla spółdzielczego (lokatorskiego i własnościowego) prawa do lokalu, odrębnej własności lokalu oraz umowy najmu, powierzchnia użytkowa lokalu bez pomieszczeń przynależnych,

11) **Odpis na fundusz remontowy** – jednostkowa wartość w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów nieruchomości.

12) **Świadczenie** – obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy,

13) **Dofinansowanie** – środki pochodzące ze środków wspólnych (np. zysku), niepodlegające zwrotowi, przekazywane na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni na sfinansowanie w całości lub w części kosztów remontów realizowanych poprzez fundusz remontowy

nieruchomości.

- 14) **Pożyczka wewnętrzna** – środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym jednej nieruchomości przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego innej nieruchomości, w obrębie, której konieczne jest wykonanie robót budowlanych o wartości przekraczającej kwotę środków istniejących na tym funduszu i podlegające zwrotowi.

ROZDZIAŁ II - ZASADY OGÓLNE

§ 2

1. Na finansowanie wszelkich robót budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane (z wyłączeniem budowy) przeprowadzanych w zarządzanych nieruchomościach Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
Środków z Funduszu Remontowego nie można przeznaczyć na:
 - bieżące roboty konserwacyjne,
 - przeglądy okresowe,
 - konserwację zieleni,
 - inne bieżące koszty utrzymania zasobów.
2. Z Funduszu Remontowego zasobów mieszkaniowych wykonywane są remonty, a także modernizacje w budynku i w częściach wspólnych nieruchomości, za wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu.
3. Fundusz Remontowy tworzy się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, przy czym środki Funduszu Remontowego wykorzystywane są na potrzeby remontowe danej nieruchomości, z wyłączeniem przypadków udzielenia pożyczek wewnętrznych pomiędzy nieruchomościami.
4. Obowiązek świadczenia na Fundusz Remontowy nieruchomości mają użytkownicy lokali znajdujących się w tej nieruchomości.
5. Świadczenie na fundusz remontowy nieruchomości realizowane jest w formie odpisu i tworzony jest z funduszu remontowego poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.
6. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości jest określona na podstawie planu remontów budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej w oparciu o dokonane przeglądy techniczne z uwzględnieniem stopnia pilności robót remontowych w ramach rocznych planów remontów.
7. Podstawą ustalenia wysokości odpisu na fundusz remontowy danej

nieruchomości jest powierzchnia użytkowa lokali położonych w tej nieruchomości i stawka odpisu zatwierdzona przez Radę Nadzorczą w rocznym Planie Gospodarczym określona w zł/m² powierzchni użytkowej lokali.

8. Środki zgromadzone na Funduszu Remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
9. Fundusz Remontowy niewykorzystany w danym roku bądź wykorzystany powyżej posiadanych środków finansowych danej nieruchomości, przechodzi do rozliczenia w roku następnym.
10. W trakcie realizacji planu remontowego dopuszcza się zmianę wysokości świadczenia na Fundusz Remontowy.
11. Wpłaty na Fundusz Remontowy wnoszone są w ramach opłat za lokal.
12. Z Funduszu Remontowego finansuje się w szczególności:

- 1) Remont elewacji budynku, fundamentów, malowanie elewacji.
- 2) Naprawy i remonty balkonów (izolacja + wylewka + obróbki + okładziny podłogowe i ścienne) w przypadku zabezpieczenia na ten cel środków finansowych danej nieruchomości.
- 3) Naprawy i wymiany pokrycia dachowego oraz obróbek blacharskich;
- 4) Naprawę i wymianę drzwi do budynku, do pomieszczeń w piwnicach budynku służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców np.: suszarni, pralni, piwnic, pomieszczeń z urządzeniami technicznymi;
- 5) Wymianę okien na klatkach schodowych i w piwnicach
- 6) 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 stolarki okiennej w wymienionych pomieszczeniach;
- 7) Remont, naprawa i wymiana pionów i poziomów instalacji kanalizacyjnej wraz z trójnikiem (bez podejść i armatury);
- 8) Remont, naprawę i wymianę pionów instalacji wodociągowej i centralnej ciepłej wody do pierwszego zaworu lokalowego łącznie z zaworem głównym przedlicznikowym odcinającym wodę w lokalu łącznie z wodomierzem.
- 9) Naprawa lub wymiana instalacji centralnego ogrzewania w budynkach zasilanych z sieci miejskiej do zaworów przed grzejnikami łącznie z zaworami.

Wszelkie naprawy obejmują tylko instalację z ewentualnym uzupełnieniem wylewki, z wyłączeniem okładzin podłogowych i ściennych. Dopuszcza się wymianę zaworów termostatycznych, zaworów odpowietrzających w lokalach zasilanych z sieci miejskiej.

Powyższe dotyczy instalacji, na której użytkownik, lub ich poprzednicy, nie dokonywali zmian w stosunku do stanu pierwotnego i zgodnego z projektem.

- 10) Naprawy przewodów instalacji gazu do zaworów odcinających przed odbiornikiem gazu, z wyłączeniem gazomierzy i odbiorników gazu. Powyższe dotyczy instalacji, na której użytkownik, lub ich poprzednicy, nie dokonywali zmian w stosunku do stanu pierwotnego.
 - 11) Naprawę i konserwację instalacji elektrycznej w pomieszczeniach wspólnych oraz do zabezpieczeń przedlicznikowych wraz z zabezpieczeniem bez wymiany bezpieczników.
 - 12) Naprawę kanałów spalinowych i wentylacyjnych.
 - 13) Naprawę i wymianę instalacji odgromowych.
 - 14) Naprawę i wymianę infrastruktury technicznej znajdującej się na terenie związanym z użytkowaniem danej nieruchomości np.: chodniki, dojścia do klatek schodowych, parkingi, opaski wokół budynków.
 - 15) Remont i naprawę instalacji domofonowej bez unifonów.
 - 16) Remont piaskownic i urządzeń zabawowych znajdujących się na poszczególnych nieruchomościach, finansowany jest z funduszu remontowego osiedla, na którym znajdują się te urządzenia – proporcjonalnie do powierzchni budynków mieszkalnych.
 - 17) Naprawę wentylacji nawiewno-wywiewnej.
 - 18) Remont, konserwacja i wymiana ogrodzenia terenu, w tym bram i furtek oraz remont, konserwacja i wymiana napędów i siłowników do bram ogólnodostępnych.
13. Z finansowania Funduszem Remontowym nieruchomości wyłączone są naprawy należące do obowiązków użytkowników lokali.

Do obowiązków użytkowników lokali należy utrzymywanie należytego stanu sanitarnego i prawidłowego stanu technicznego urządzeń i wyposażenia swoich lokali i pomieszczeń do nich przynależnych.

Do obowiązków użytkowników lokali należy w szczególności:

- 1) Odnawianie lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych w okresach gwarantujących utrzymanie w nich czystości i właściwego stanu technicznego poprzez:
 - malowanie sufitów i ścian,
 - malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej,
 - instalacji gazowej i c.o. wraz z grzejnikami (w celu zabezpieczenia przed korozją);
- 2) Konserwacja, naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych i podłoży cementowych;
- 3) Konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń podgrzewaczy wody elektrycznych i gazowych), wanien, mis ustępowych, desek sedesowych, spłuczek ustępowych, automatów spłukujących, zlewozmywaków, umywalek, syfonów, baterii i zaworów czerpalnych, kuchni i dwufunkcyjnych pieców gazowych oraz innych urządzeń będących na wyposażeniu lokalu;
- 4) Naprawa i wymiana osprzętu elektrycznego, wymiana bezpieczników instalacji elektrycznej i gniazd bezpiecznikowych i przewodów pod

- nadzorem Spółdzielni;
- 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 oraz wewnętrznych, w obrębie lokalu i pomieszczeń przynależnych;
 - 7) Wymianę i konserwację drzwi garażowych (wymiana w uzgodnieniu ze Spółdzielnią).
14. Naprawa i remonty elementów i urządzeń zainstalowanych i wybudowanych przez Użytkownika lokalu, obciąża w całości użytkownika.
 15. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal w terminie ustalonym ze Spółdzielnią, celem przeprowadzenia remontu, przeglądu technicznego, albo usunięcia awarii.
 16. W przypadku stwierdzenia dewastacji substancji mieszkaniowej lokali, Spółdzielnia uprawniona jest do stosowania wobec użytkowników dopuszczających się czynów zabronionych sankcji statutowych i innych przewidzianych prawem.
 17. Użytkownik lokalu jest obowiązany uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni, urzędów i innych instytucji wymienionych w ustawie „Prawo budowlane” i przepisach wykonawczych, na dokonanie zmian naruszających konstrukcję, funkcjonalność mieszkania, przyłączania elementów zewnętrznych bądź jakichkolwiek przeróbek w instalacjach. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na dokonanie zmian podnoszących wartość i funkcjonalność mieszkania pod warunkiem, że:
 - a) wykonanie zmian nastąpi z zachowaniem warunków technicznych zgodnie z przepisami prawa budowlanego
 - b) skutki ewentualnych awarii wynikłych z faktu wprowadzenia zmian, obciążają w całości użytkownika lokalu,
 - c) koszty tych prac obciążają użytkownika lokalu.
 18. Z Funduszu Remontowego nie można finansować napraw wykonywanych na rzecz poszczególnych członków spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, najemców lokali i osoby użytkujących lokale bez tytułu prawnego za wyjątkiem przypadków, gdy remont w poszczególnych lokalach jest skutkiem awarii tych elementów budynku, które są nierozzerwalnie związane z jego całością.

ROZDZIAŁ III - FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI

§ 3

1. Fundusz Remontowy nieruchomości tworzy się w celu finansowania kosztów remontów nieruchomości i powstaje z połączenia funduszu remontowego poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.
2. Fundusz Remontowy nieruchomości tworzy się z:
 - 1) odpisu na fundusz remontowy naliczanego w danej nieruchomości
 - 2) kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe w nieruchomości,
 - 3) dofinansowania z zysku na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia
 - 4) kredytów bankowych,
 - 5) dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej,
 - 6) uzyskanych odszkodowań od instytucji ubezpieczeniowych z tytułu szkód losowych w zasobach mieszkaniowych części wspólnych
 - 7) innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości.

§ 4

1. Pożyczki wewnętrzne mogą być udzielane na zbilansowanie potrzeb remontowych danej nieruchomości w szczególności na:
 - 1) wykonanie robót budowlanych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - 2) robót budowlanych zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców lub zapobiegające degradacji substancji mieszkaniowej,
 - 3) przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów kapitalnych modernizacji obiektów lub instalacji,
 - 4) remontów instalacji gazowych elektrycznych i centralnego ogrzewania
 - 5) dokończenia rozpoczętych robót budowlanych związanych z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub wykonaniem niezbędnych robót dodatkowych wynikłych w trakcie robót objętych umową (protokoły konieczności).
2. Pożyczka wewnętrzna podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku podziału Spółdzielni lub odłączenia kredytowanej nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV - WYSOKOŚĆ ŚWIADCZEŃ NA FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI

§ 5

1. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są okresowe przeglądy nieruchomości.
2. Dane zawarte w protokołach przeglądów nieruchomości stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych na nieruchomości.
3. Zestawienie, o którym mowa w ust. 2 stanowi podstawę do sporządzenia Planu Remontowego.
4. Plan robót remontowych nieruchomości powinien być sporządzany na okresy roczne.
5. Podstawą do ustalenia wysokości miesięcznych świadczeń na fundusz remontowy nieruchomości powinny być:
 - 1) oszacowany roczny plan robót remontowych,
 - 2) powierzchnia lokali w danej nieruchomości,
 - 3) okres realizacji planu robót remontowych,
 - 4) wysokość ewentualnego dofinansowania przyznanego uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - 5) stan środków funduszu remontowego na początku każdego roku.
6. Wysokość planowanych wydatków na remonty w danym roku nie powinna przekroczyć stanu posiadanych środków na funduszu remontowym nieruchomości za wyjątkiem przypadków określonych w § 4 .
7. W przypadku wykonania remontów wnioskowanych przez użytkowników lokali danej nieruchomości, a nieujętych w Planie Remontowym, które spowodować mogą rażący wzrost miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości, zwłaszcza w przypadku nieruchomości jednobudynkowych – zakres robót i wielkość świadczenia na fundusz remontowy powinny być uzgodnione z użytkownikami lokali tej nieruchomości. Decyzję o przystąpieniu do realizacji robót podejmuje Zarząd Spółdzielni, po wyrażeniu zgody przez użytkowników lokali zwykłą większością głosów.

ROZDZIAŁ V - POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 6

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2014 w dniu 25 września 2014 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2015 r..

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Transportowiec” w Lublinie

.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Transportowiec” w Lublinie

.....