

REGULAMIN

TWORZENIA I GOSPODAROWANIA ŚRODKAMI FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NAFTOWIEC” W SANOKU

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Na podstawie art. 4 i art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 88 ust. 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” w Sanoku tworzy się fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
2. Każda nieruchomość wyszczególniona w załączniku nr 1 do niniejszego Regulaminu posiada odrębny fundusz remontowy, osobno ewidencjonowany i rozliczany.
3. Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się z odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Odpisy sporządza się od wszystkich lokali mieszkalnych oraz od garaży położonych w danej nieruchomości.
4. Podstawą sporządzenia odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości jest powierzchnia użytkowa lokali położonych w tej nieruchomości oraz stawka odpisu ustalona przez Radę Nadzorczą - określona w zł / m² powierzchni użytkowej lokali.
5. W uzasadnionych przypadkach stawki opłat na fundusz remontowy poszczególnych budynków mogą być zróżnicowane, zależnie od potrzeb remontowych tych budynków.
6. Ze środków funduszu remontowego danej nieruchomości finansowane są remonty przeprowadzane w tej nieruchomości oraz remonty urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem tej nieruchomości. W przypadku nieruchomości wielobudynkowej koszty remontu urządzeń infrastruktury technicznej finansowane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zasobów położonych na tej nieruchomości gruntowej.

II. ŹRÓDŁA TWORZENIA FUNDUSZU REMONTOWEGO

1. Fundusz remontowy o którym mowa w rozdziale I tworzy się z:
 - odpisów podstawowych w ciężar kosztów,
 - odpisów dodatkowych stosowanych w przypadku pilnej potrzeby przeprowadzenia remontu w danej nieruchomości, a przewidywany stan funduszu remontowego tej nieruchomości jaki będzie zgromadzony do końca następnego roku kalendarzowego nie zapewni środków na finansowanie tego remontu,
 - odszkodowań otrzymanych od ubezpieczyciela, lub osób i firm, które spowodowały szkodę w nieruchomości i zobowiązane były do jej naprawienia,
 - innych wpływów, na które zezwalają obowiązujące w tym zakresie przepisy.
2. Jeżeli w danej nieruchomości zachodzi pilna konieczność przeprowadzenia remontu, a stan funduszu remontowego tej nieruchomości nie pozwala na pokrycie kosztów tego remontu, wówczas na ten cel przejściowo mogą być wykorzystane wolne środki z funduszu remontowego innych nieruchomości.

W takim przypadku uzupełnienie funduszu remontowego nieruchomości w której przeprowadzono remont i zwrot środków nieruchomości której środki wykorzystano, powinny nastąpić najpóźniej do końca następnego roku kalendarzowego. Jeżeli wpływy z podstawowego odpisu na fundusz remontowy w tym okresie nie zapewnią niezbędnych środków na sfinansowanie planowanego remontu, wówczas dla takiej nieruchomości powinna być zwiększona stawka odpisu na fundusz remontowy.

3. Zmianę wysokości odpisu podstawowego na fundusz remontowy każdorazowo zatwierdza Rada Nadzorcza.

III. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM

Remont to: wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, naprawa, odnowienie pewnych elementów lub doprowadzenie środka trwałego do stanu używalności, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych oraz garaży w celu utrzymania środków trwałych w dotychczasowym stanie lub doprowadzenia ich do stanu używalności. Z funduszu remontowego mogą też być finansowane wydatki służące ulepszaniu środków trwałych – np. termo modernizacja zasobów mieszkalnych.
2. Gospodarkę funduszem remontowym prowadzi Zarząd Spółdzielni w oparciu o roczny plan gospodarczy (rzeczowo-finansowy) zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach plan rzeczowo-finansowy remontów może obejmować okres dłuższy niż 1 rok.

IV. FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI

Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się i ewidencjonuje odrębnie dla każdej nieruchomości. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na finansowanie kosztów remontów części wspólnych budynku i urządzeń danej nieruchomości, które przeznaczone są do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danej nieruchomości.

1. Z funduszu remontowego finansuje się:
 - remont i malowanie elewacji budynku, fundamentów, balkonów i loggii,
 - malowanie stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych,
 - naprawy i wymiany pokrycia dachowego oraz obróbek blacharskich,
 - naprawę i wymianę drzwi do budynku oraz do pomieszczeń w piwnicach służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców np. suszarni, pralni i pomieszczeń z urządzeniami technicznymi,
 - naprawy i malowanie pomieszczeń służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców np. klatek schodowych, suszarni, pralni i pomieszczeń z urządzeniami technicznymi, oraz naprawy i malowanie stolarki okiennej w tych pomieszczeniach,
 - remont, naprawę i wymianę pionów i poziomów instalacji kanalizacyjnej wraz z trójnikiem (bez podejść i armatury),

- remont, naprawę i wymianę poziomów i pionów instalacji wodociągowej i centralnej ciepłej wody do pierwszego zaworu lokalowego łącznie z tym zaworem,
 - 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,
 - naprawę i konserwację instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed odbiornikiem – łącznie z tym zaworem,
 - naprawę i konserwację instalacji elektrycznej w pomieszczeniach wspólnych oraz do zabezpieczeń znajdujących się w mieszkaniu wraz z zabezpieczeniem bez wymiany bezpieczników,
 - naprawę kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
 - naprawę i wymianę instalacji odgromowych,
 - naprawę i wymianę infrastruktury technicznej znajdującej się na terenie przeznaczonym do użytku mieszkańców danej nieruchomości - np. chodniki, dojścia do klatek schodowych, parkingi i zieleńce,
 - remont i naprawy piaskownic, ławek i urządzeń zabawowych znajdujących się na terenie poszczególnych nieruchomości,
 - zapewnienie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej.
2. Z finansowania funduszem remontowym nieruchomości wyłączone są naprawy należące do obowiązków użytkowników mieszkań.
3. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymywanie należytego stanu sanitarnego i prawidłowego stanu technicznego urządzeń i wyposażenia swoich lokali. Mieszkańcy we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązani są zadbać o wykonanie wszystkich napraw wewnątrz swoich lokali i pomieszczeń do nich przynależnych – a w szczególności:
- odnawianie lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych w okresach gwarantujących utrzymanie w nich czystości i właściwego stanu technicznego poprzez malowanie sufitów i ścian a także malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej oraz instalacji gazowej i centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami (w celu zabezpieczenia przed korozją) co najmniej raz na trzy lata,
 - konserwacja, naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych i podłoży cementowych,
 - konserwacja, naprawa i wymiana podgrzewaczy wody (elektrycznych i gazowych), wanien, mis ustępowych, desek sedesowych, spłuczek ustępowych, automatów sphukujących, zlewozmywaków, umywalek, syfonów, baterii i zaworów czerpalnych, kuchni gazowych oraz innych urządzeń będących na wyposażeniu lokalu,
 - naprawa i wymiana osprzętu elektrycznego, wymiana bezpieczników instalacji elektrycznej i gniazd bezpiecznikowych i przewodów pod nadzorem Spółdzielni,
 - usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów zbiorczych,
 - dokonywanie wszelkich napraw bieżących i wymiany okien, drzwi balkonowych i parapetów, a także naprawę i wymianę ościeży oraz skrzydeł drzwiowych wejściowych i wewnętrznych, w obrębie lokalu i pomieszczeń przynależnych,
 - wymiana zaworów termostatycznych grzejnikowych.

V. INNE POSTANOWIENIA

1. Spółdzielnia partycypuje w kosztach wymiany okien i drzwi balkonowych na zasadach określonych w załączniku do Uchwały nr 11/08 Rady Nadzorczej SM „Naftowiec” z dnia 18.09.2008 r.
2. Spółdzielnia nie będzie partycypować w kosztach wymiany stolarki budowlanej w lokalach, w których użytkownicy zalegają z opłatami czynszowymi.
3. Stan poszczególnych funduszy remontowych na koniec danego roku obrotowego przechodzi do wykorzystania lub do pokrycia w następnym roku obrotowym.

Regulamin zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 20.06.2016 r.

SEKRETARZ

Rady Nadzorczej

Sławomir Jankowski

PRZEWODNICZĄCY

~~PRZEWODNICZĄCY~~
~~Rady Nadzorczej~~
~~RADY NADZORCZEJ~~

Wiesław Chudziuk