

UCHWAŁA NR ...⁴.../2022

RADY NADZORCZEJ ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNIMIESZKANIOWEJ

„BUDOWLANI”

w Gdańsku

Protokół Nr. ⁴.../2022

W sprawie: uchwalenia regulaminu tworzenia i podziału funduszu remontowego
w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Gdańsku.

Na podstawie § 35 ust 1 pkt 12 Rada Nadzorcza Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Budowlani” w Gdańsku

P o s t a n a w i a:

§ 1.

Uchwalić Regulamin Tworzenia i Podziału funduszu remontowego w RSM „Budowlani”
w brzmieniu zgodnym z załącznikiem niniejszej Uchwały.

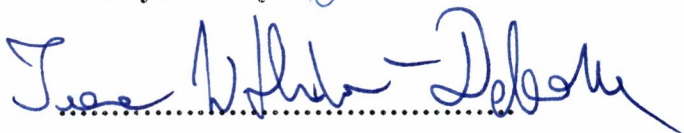
§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za – ⁶

Przeciw – ⁰

Wstrzymało się – ⁰



Sekretarz Rady



Przewodniczący Rady

REGULAMIN
TWORZENIA I PODZIAŁU FUNDUSZU REMONTOWEGO
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„BUDOWLANI” w Gdańsku.

I WSTĘP – OBJAŚNIENIA:

§ 1

Ileć w regulaminie jest mowa o:

1. Nieruchomość budynkowa (mieszkaniowa) – grunt zabudowany budynkiem (nieruchomość jednobudynkowa) / budynkami (nieruchomość wielobudynkowa), a powierzchnia gruntu musi zapewniać niezbędną możliwość korzystania z budynku i mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej – w granicach określonych w uchwale Zarządu, zgodnie z art. 42 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Fundusz remontowy tworzy się odrębnie dla każdej wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej.
Jednostką rozliczeniową kosztu remontu jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Niniejszy regulamin normuje zasady tworzenia i wykorzystania środków finansowych przeznaczonych na remonty wydzielonych nieruchomości mieszkaniowych na podstawie obowiązujących przepisów:
 - 1) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.),
 - 2) Statutu R.S.M. „BUDOWLANI” w Gdańsku,
 - 3) Ustawy Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994 r. (Dz.U. z 2013 r., poz. 1409; z późn. zm.),
 - 4) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Niniejszy regulamin stosuje się do:

- 1) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności;
- 2) osób niebędących członkami Spółdzielni, które posiadają prawo odrębnej własności lokalu,
- 3) najemców lokali mieszkalnych;
- 4) osób korzystających z lokali bez tytułu prawnego;
- 5) właścicieli lokalu użytkowego z własnościowym prawem lub odrębną własnością;
- 6) członka Spółdzielni/ właściciela boksów garażowych w zespole garażowym,

garażu wolnostojącego, wbudowanego w budynku z własnościowym prawem lub odrębną własnością,
W/w osoby w dalszej części Regulaminu będą zwani „Użytkownikami”.

III. REMONTY

§ 3

Zakres prac remontowych.

1. Przez remont budynku należy rozumieć, przeprowadzenie zgodnie z Prawem budowlanym, w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Nakłady ponoszone na remonty cechują się tym, że nie tworzą nowej wartości, a służą zachowaniu dotychczasowej substancji remontowanego środka trwałego.

Roboty remontowe pozwalają na utrzymanie obiektów we właściwym stanie technicznym, umożliwiającym dalszą ich eksploatację. Mają, więc charakter czysto zachowawczy, odtworzeniowy.

Tak rozumiany remont polega w szczególności na naprawie, odnowieniu, wymianie pewnych elementów, doprowadzeniu środka trwałego do stanu używalności, przywróceniu jego pierwotnej wartości użytkowej.

2. Do prac remontowych nie zalicza się drobnych prac konserwacyjnych, które są rozliczane w ramach kosztów eksploatacji.

§ 4

1. Realizacja prac remontowych w zasobach Spółdzielni wykonywana jest w oparciu o roczny plan rzeczowo – finansowy oraz usuwanie awarii i szkód powstałych w wyniku zdarzeń losowych.
2. W planie remontów, Zarząd uwzględnia wyniki corocznych przeglądów i uwagi mieszkańców.
3. O terminach przeprowadzenia rocznych przeglądów Spółdzielnia powiadamia użytkowników poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych pisemnej informacji.
4. Decyzję o przeprowadzeniu określonego remontu podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rocznego planu remontów w zakresie finansowym.

§ 5

O terminie rozpoczęcia prac remontowych Spółdzielnia informuje jej użytkowników poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych informacji pisemnej, na co najmniej 3 dni przed rozpoczęciem prac.

IV. TWORZENIE FUNDUSZU NA REMONTY

§ 6

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANI” w Gdańsku tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych na podstawie przepisów wyszczególnionych w § 1 ust. 3.

§ 7

1.1. Źródłami tworzenia funduszu remontowego są:

- 1) odpisy od m² powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym Planie rzeczowo- finansowym Spółdzielni,
- 2) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych,
- 3) odszkodowań wypłaconych przez ubezpieczyciel, za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
- 4) wpłat członków Spółdzielni, użytkowników i właścicieli lokali z tytułu wykonywania dodatkowych robót,
- 5) kredyty celowe uzyskane dla wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej,
- 6) innych źródeł.

2.1. Wysokość stawek wpłat (odpisów) na fundusz remontowy, naliczonych w ramach opłat za używanie lokali, powinna uwzględniać:

- 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów w okresie, dla którego będą ustalane stawki odpisów,
- 2) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych np. dźwigi,
- 3) niewykorzystane środki finansowe z poprzedniego okresu rozliczeniowego,
- 4) remonty wynikające z przeglądów zasobów, zgodnie z przepisami zaakceptowane i podpisane przez inspektora nadzoru.

3.1 Roczne stawki wpłat (odpisów), o których mowa w ust. 2.1. określa się w planie funduszu remontowego na dany rok, jednolite dla zasobów objętych wspólnym rozliczeniem – w obrębie danej nieruchomości.

4.1. Stawki odpisów zaliczonych w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia.

Zmiana stawki wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.

5.1. Kwota niewykorzystanego lub przekroczonego funduszu remontowego przechodzi do rozliczenia w roku następnym.

V. PRZEZNACZENIE FUNDUSZU I PODZIAŁ

§ 8

1. Wydatki funduszu remontowego nieruchomości obejmują następujący zakres rzeczowy prac remontowych, które wykonuje Spółdzielnia:

- 1.1. remont klatek schodowych i piwnic (w tym stolarka okienna i drzwiowa) służących do użytku wspólnego,
- 1.2. remont instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania i instalacji ciepłej wody,
- 1.3. remont wentylacji grawitacyjnej, mechanicznej, klimatyzacji,
- 1.4. remont instalacji hydrantowej, p-poż. i sygnalizacji alarmu pożarowego i innych urządzeń alarmowych,
- 1.5. remont urządzeń dźwigowych,
- 1.6. remont połaci dachowych wraz z obróbkami blacharskimi,
- 1.7. remont kominów,
- 1.8. ocieplanie ścian elewacji oraz stropodachów wraz z remontami.
- 1.9. remont elewacji z balkonami i balustradami – w zakresie remontów. Konserwacja, remonty i wymiana (w tym uszczelnianie) płytek na balkonach i loggiach oraz malowanie balustrad które przylegają do lokalu mieszkalnego i służący do wyłącznego użytku jego właściciela należy do użytkownika lokalu.
- 1.10. remonty suszarni pralni zsypów i inne pomieszczenia techniczne,
- 1.11. instalacje odgromowe.
- 1.12. przewody kominowe – wentylacyjne i spalinowe wraz z kominami oraz kratkami wentylacyjnymi w pomieszczeniach służących do użytku wspólnego,
- 1.13. instalacja centralnego ogrzewania z wyłączeniem grzejników oraz w lokalach mieszkalnych,
- 1.14. instalacja gazowa od zaworu głównego w budynku do zaworów (włącznie) przed przyborami w lokalach mieszkalnych,
- 1.15. instalacja wodociągowa (wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji) od pierwszego zaworu (włącznie) za wodomierzem głównym (lub ciepłomierzem) w budynku do zaworów odcinających (włącznie) w lokalu mieszkalnym. Bez wodomierzy indywidualnych i instalacji w mieszkaniach.
- 1.16. instalacja kanalizacyjna od pierwszej studni rewizyjnej przy budynku obejmująca zbiorcze odcinki poziome i pionowe do kielicha trójnika (bezpośrednio na pionie) do którego przyłączony jest odpływ (odpływy) z poszczególnego lokalu mieszkalnego. Bez kratki w stropie pod wanną.
- 1.17. instalacja kanalizacji deszczowej do pierwszej studni rewizyjnej przy budynku obejmująca wszystkie zbiorcze odcinki poziome i pionowe w budynku,
- 1.18. instalacja elektryczna od złącza kablowego budynku do pierwszych zabezpieczeń przedlicznikowych do lokali mieszkalnych. Także instalacja elektryczna w pomieszczeniach służących do użytku wspólnego oraz oświetlenie na zewnątrz budynku.
- 1.19. Instalacja domofonowa bez aparatu końcowego w lokalu mieszkalnym oraz wewnętrznych instalacji domofonowych powstałych w przypadku zabudów części klatek schodowych (na poszczególnych piętrach) do danych mieszkań.
- 1.20. instalacje monitoringu.
- 1.21. drogi osiedlowe oraz elementy małej architektury w zakresie chodników, schodów terenowych, miejsc postojowych, zieleni i wiat śmietnikowych.
- 1.22. place zabaw, boiska, parkingi.

- 1.23. płukanie instalacji kanalizacji sanitarnej, deszczowej, centralnego ogrzewania.
 - 1.24. badanie instalacji odgromowej.
 - 1.25. badań skuteczności zerowania.
- Cały zakres napraw i remontów wewnątrz lokalu mieszkalnego z wyjątkiem określonych wyżej należą do obowiązków użytkownika lokalu. Ponadto do obowiązków użytkowników lokali należy obowiązek utrzymania stolarki drzwiowej i okiennej jak i ich ewentualna wymiana, przy czym w zakresie wymiany stolarki okiennej należy zachować ogólny podział poszczególnych elementów okien jaki obowiązuje w budynku (elewacja) jak i kolor biały.
2. Fundusz remontowy garaży obejmuje następujący zakres rzeczowy prac remontowych, który wykonuje Spółdzielnia:
 - 2.1. konserwacja i remonty dachów i pokryć dachowych,
 - 2.2. naprawa i wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
 - 2.3. malowanie i naprawa elewacji bez stolarki,
 - 2.4. remont dróg dojazdowych i zabezpieczenia terenu
 - 2.5. remont instalacji elektrycznych do pierwszego zabezpieczenia przedlicznikowego lub w przypadku braku licznika do pierwszej puszkii rozgałęźnej przed garażem,
 3. Finansowanie remontów wynikających z zaleceń okresowych obligatoryjnych przeglądów wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej,
 4. Zapłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla użytkowników lokali Spółdzielni.
 5. Spłatę nakładów poniesionych na remonty finansowane z kredytów bądź ze środków obrotowych Spółdzielni,
 6. Usuwanie wad technologicznych i awarii,
 7. Finansowanie nakładów na remonty oraz tworzenie infrastruktury na terenach przyległych do nieruchomości,
 8. Finansowanie wymiany wodomierzy z odczytem radiowym, radiowych podzielników kosztów ogrzewania oraz grzejnikowych zaworów wraz z głowicą termostatyczną, przy czym wodomierze radiowe i podzielniki podlegają spłacie przez użytkowników mieszkań w równych ratach w okresie ich eksploatacji.
 9. Z funduszu remontowego nieruchomości finansowane są wszystkie przeglądy okresowe budynków mające wpływ a stan budynku i konieczność wykonania ewentualnych remontów. Dotyczy to przeglądów:
 - 9.1. roczne kominiarskie – kanały wentylacyjne
 - 9.2. dwa razy do roku przeglądy kominiarskie – kanały spalinowe (gazowe)
 - 9.3. przeglądy roczne instalacji gazowej
 - 9.4. przeglądy pięcioletnie instalacji elektrycznej i piorunochronnej

§ 9

1. Z funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali.

§ 10

1. Podział funduszu remontowego i zasady jego wydatkowania.

1.1. Fundusz dźwigowy.

Dotyczy wyłącznie budynków wysokich posiadających urządzenia dźwigowe i obciąża wyłącznie lokale w danym budynku. Dotyczy to zarówno wszelkich remontów jak również zaistniałych dewastacji.

1.2. Fundusz mieszkaniowy.

Przeznaczony na realizację prac wynikających z konkretnych potrzeb budynków co rzutuje na wysokość zaliczki dla danej grupy budynków (lub poszczególnych budynków), rozliczany indywidualnie na poszczególne budynki wg poniesionych wydatków.

1.3. Fundusz rezerwowy.

Przeznaczony na bieżące naprawy i utrzymanie budynków wynikające z potrzeb konkretnych budynków utworzony z zaliczkowych wpłat przez poszczególne budynki mieszkalne, rozliczany na koniec roku na każdy budynek wg faktycznego wykorzystania.

Zakres prac objętych funduszem rezerwowym:

- materiały na cele bieżącego utrzymania budynków,
- naprawy bieżące, awaryjne, dewastacje oraz wykonywanie zaleceń kominiarskich
- ogłoszenia o przetargach
- nadzór inwestorski
- prace projektowe.

1.4. Fundusz garażowy.

Przeznaczony jest na realizację remontów wynikających z potrzeb. Jest dzielony na poszczególne zespoły garażowe.

§ 11

Finansowanie i rozliczanie remontów.

1. Remont finansowany jest w całości ze środków własnych zgromadzonych na funduszu remontowym.
2. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach – zagrożenia życia lub zdrowia ludzkiego – przejściowe finansowanie wydatków remontowych wolnymi środkami obrotowymi Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminu zwrotu zaangażowanych środków.
Decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni i powiadamia w możliwie krótkim terminie Radę Nadzorczą.
3. W przypadku finansowania remontu kredytem bankowym, Zarząd Spółdzielni, musi uzyskać zgodę większości użytkowników lokali, właścicieli lokali w wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej.

§ 12

1. Środki na remonty pochodzące z kredytu bankowego podlegają spłacie przez Użytkowników lokali w nieruchomości, na których te środki wydatkowano, a

spłata następuje w ratach miesięcznych na warunkach określonych w umowie kredytowej zawartej między bankiem a kredytobiorcą.

2. Szczegółowe zasady spłaty kredytu bankowego ustalane są przez Zarząd i zatwierdzone odrębną uchwałą Rady Nadzorczej. Zasady spłaty kredytu ustalane są przed podjęciem decyzji o zaciągnięciu zobowiązań i Użytkownicy muszą zaakceptować warunki spłaty.

Postanowienia końcowe

§ 13

Nie zalicza się do remontów finansowanych ze środków Spółdzielni prac wykonywanych przez użytkowników we własnym zakresie.

§ 14

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Gdańsku, uchwałą nr4/2022..... z dnia ...25.04...2022... i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Jednocześnie przestaje obowiązywać „Regulamin tworzenia funduszu remontowego, ustalania wpłat, wydatkowania środków na remonty wydzielonych nieruchomości mieszkaniowych Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Gdańsku, uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr1/2010..... z dnia18.01.2010 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Teresa Włoch-Dąbka

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

.....
H. Domuracka