

**REGULAMIN
FUNDUSZU REMONTOWEGO
ORAZ PODZIAŁU OBOWIĄZKÓW
W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI
WE WŁOCŁAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

Tekst jednolity
Luty 2023

SPIS TREŚCI

- I. Postanowienia ogólne.
- II. Zasady tworzenia i wykorzystania środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
- III. Remonty i naprawy należące do obowiązków Spółdzielni.
- IV. Remonty i naprawy należące do obowiązków użytkownika lokalu.
- V. Zasady wymiany i refundacji kosztów wymiany stolarki okiennej.
- VI. Postanowienia przejściowe i końcowe.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Regulamin określa zasady tworzenia i wykorzystania środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych oraz podziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali we Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Podstawę prawną wydania regulaminu stanowią przepisy § 108 pkt 10 ppkt b oraz § 121 ust. 2 pkt 4 Statutu Spółdzielni.

II. ZASADY TWORZENIA I WYKORZYSTYWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU REMONOWEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 2.

Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów, instalowania i wymiany urządzeń i napraw zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, określonych niżej w § 3.

§ 3.

Przez zasoby mieszkaniowe w spółdzielni mieszkaniowej rozumie się:

1. Budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności:
 - 1) dźwigi osobowe i towarowe,
 - 2) urządzenia centralnego ogrzewania,
 - 3) hydroformie w budynku,
 - 4) klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, boksy,
 - 5) instalacje wodno-kanalizacyjne wraz z wodomierzami,
 - 6) instalacje niskoprądowe,
 - 7) instalacje gazowe,
 - 8) inne, w tym: instalacje fotowoltaiczne, pompy ciepła.
2. Pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych tj.:
 - 1) budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej, administracji ogólnej (Zarządu), konserwatorów i innych służb obsługi zasobów mieszkaniowych,
 - 2) hydroformie wolnostojące,
 - 3) obiekty grupowych węzłów cieplnych.
3. Urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione, w tym:
 - 1) przewody sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i teletechniczne, nie będące własnością innego podmiotu,
 - 2) budowle komunikacyjne (drogi osiedlowe, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe),
 - 3) inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, tereny zielone, śmietniki, place zabaw).
4. Garaże.

§ 4.

1. Nie uznaje się za zasoby mieszkaniowe:
 - 1) lokali użytkowych,
 - 2) parkingów strzeżonych,
 - 3) gruntów dzierżawionych,
2. Wydatki związane z remontem zasobów wymienionych w ust. 1 obciążają bezpośrednio koszty na podstawie faktur.

§ 5.

1. Fundusz remontowy tworzy się z:

- 1) odpisów na fundusz remontowy, który obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 2) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki bądź nieterminowe wykonanie prac remontowych,
 - 3) innych środków uzyskanych poza odpisem.
2. Fundusz remontowy może być zasilony z:
- 1) nadwyżki bilansowej (zysku bilansowego netto) z działalności spółdzielni z roku poprzedniego – na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 2) uzyskanych kredytów bankowych,
 - 3) innych źródeł na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
3. Kwota niewykorzystanych środków funduszu remontowego w danym roku przechodzi do rozliczenia na rok następny i uwzględniana jest przy tworzeniu planu rzeczowo – finansowego remontów.

§ 6.

1. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane na podstawie planu rzeczowo – finansowego remontów i inwestycji uchwalonego przez Radę Nadzorczą na dany rok – według stawek w złotych za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali.
2. Miesięczne odpisy (opłaty) na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążają członków Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa bądź odrębna własność lokali, a także najemców lokali mieszkalnych. Wysokość tych opłat ustala Zarząd.
3. Nadwyżka bilansowa, o której mowa w § 5 ust 2 pkt 1) dotyczy jedynie członków Spółdzielni (art. 5 ust 2 um).

§ 7.

1. Gospodarowanie funduszem remontowym i rozliczenie tego funduszu prowadzi się w skali całych zasobów, a ewidencję naliczeń i wydatków na remonty prowadzi się na poszczególne nieruchomości.
2. Wszelkie koszty robót, których nie można bezpośrednio przypisać do danej nieruchomości, obciążają nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, tj. ustala się, że kluczem podziałowym będzie udział nieruchomości w stosunku do wszystkich nieruchomości. Dotyczy to w szczególności chodników, terenów zielonych, placów zabaw, śmietników, miejsc postojowych itp.

§ 8.

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na pokrycie wydatków związanych z:

- 1) remontami głównymi i bieżącymi (naprawami) zasobów mieszkaniowych;
- 2) remontami elewacji wraz z ociepleniem;
- 3) remontami infrastruktury zasobów mieszkaniowych jak: drogi, dojścia, dojazdy, place zabaw, tereny zieleni, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe itp.;
- 4) częściową refundacją kosztów wymiany stolarki okiennej;
- 5) spłatą zaciągniętych kredytów;
- 6) innymi pracami remontowymi wynikającymi z podziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
- 7) wymianą wodomierzy,
- 8) instalowaniem urządzeń typu fotowoltaika, pompy ciepła itp.

III. REMONTY I NAPRAWY NALEŻĄCE DO OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 9.

1. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonywanie wszystkich remontów i napraw:
 - 1) w częściach wspólnych nieruchomości,
 - 2) w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) w zakresie zadań Spółdzielni określonych w uchwale podjętej przez Walne Zgromadzenie.

2. Do obowiązków Spółdzielni należy także wymiana bądź legalizacja wodomierzy lokalowych, w terminach wynikających z odrębnych przepisów prawa. Koszty z tym związane obciążają fundusz remontowy.
3. Naprawy wewnątrz lokali obejmują wspólne instalacje i urządzenia w obrębie danej nieruchomości, w tym w szczególności:
 - 1) instalację centralnego ogrzewania bez grzejników i zaworów z głowicami termostatycznymi;
 - 2) instalację gazową z wyłączeniem przyborów gazowych (kuchnie gazowe, termy gazowe) i gazomierze oraz okresowe sprawdzenie stanu technicznego wewnętrznej instalacji gazowej w budynkach zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 3) instalację elektryczną i niskoprądową (w tym domofonową) bez osprzętu, do tablicy bezpiecznikowej za licznikiem;
 - 4) instalację wodociągową do zaworu odcinającego za trójnikiem, od którego odchodzi instalacja obsługująca lokal wraz z wodomierzami;
 - 5) instalację centralnej ciepłej wody do zaworu odcinającego za trójnikiem, od którego odchodzi instalacja obsługująca lokal wraz z wodomierzami;
 - 6) instalację kanalizacyjną do podejść odpływowych;
 - 7) przewody kominowe i wentylacyjne z wyłączeniem krat.
4. Do napraw w części wspólnej nieruchomości oraz napraw w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni, należą w szczególności remonty wykonywane na następujących elementach:
 - 1) klatka schodowa, korytarze, hole, przejścia oraz inne elementy służące do komunikacji;
 - 2) strychy, schowki, wózkarnie, pralnie, suszarnie, itp. pomieszczenia wraz z ich wykończeniem i wyposażeniem jeżeli nie są używane na podstawie odrębnej umowy;
 - 3) pomieszczenia: kotłowni, węzłów cieplnych, wodomierzy głównych, liczników ciepła, zbiorczych liczników gazu wraz z ich wykończeniem i wyposażeniem, o ile nie stanowią majątku dostawcy mediów;
 - 4) pomieszczenia zsyków i inne o podobnym przeznaczeniu;
 - 5) dźwigi, ich maszynownie i szyby;
 - 6) fundamenty i inne elementy posadowienia budynku;
 - 7) okna na klatkach schodowych, wiatrołapach, korytarzach piwnic, drzwi wejściowe do budynku, wiatrołapu i piwnicy;
 - 8) ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do części wspólnej nieruchomości;
 - 9) balkony, loggie, i balustrady w zakresie konstrukcji, badań bezpieczeństwa budowlanego;
 - 10) dachy, wraz konstrukcją nośną, ławami kominiarskimi, stropodachy, rynny, rury spustowe i inne obróbki blacharskie;
 - 11) stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami budynku;
 - 12) przewody kominowe, spalinowe, wentylacyjne wraz z kominami i wyczyszczakami oraz kratkami wentylacyjnymi, jeżeli nie są usytuowane wewnątrz lokali;
 - 13) instalacja centralnego ogrzewania wraz z jej regulacją;
 - 14) instalacja gazowa od głównego zaworu w budynku z wyłączeniem gazomierzy stanowiących majątek dostawcy;
 - 15) instalacja elektryczna i niskoprądowa wraz z osprzętem do tablic bezpiecznikowych za licznikiem, w tym domofonową bez osprzętu końcowego;
 - 16) instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do zaworów odcinających wraz z indywidualnymi wodomierzami w lokalach, a w przypadku ich braku – do zaworu odcinającego od którego odchodzi instalacja obsługująca lokal;
 - 17) instalacja centralnej ciepłej wody od pierwszego zaworu odcinającego za wymiennikiem lub rozdzielaczem w węźle cieplnym do zaworów odcinających wraz

- z indywidualnymi wodomierzami w lokalach, a w przypadku ich braku do zaworu odcinającego od którego odchodzi instalacja obsługująca lokal;
- 18) instalacja kanalizacyjna od pierwszej studzienki rewizyjnej do trójników odpływowych na pionach instalacyjnych w lokalach;
 - 19) instalacja odgromowa;
 - 20) bramy i furtki oraz ogrodzenia;
 - 21) daszki i schody przed wejściem do klatek schodowych;
 - 22) opaski wokół budynku;
 - 23) inne, takie jak np. drogi, dojazdy, chodniki, schody terenowe, obiekty małej architektury i urządzenia terenu w tym urządzenia placów zabaw, ławki, trzepaki, pergole śmietnikowe bądź inne budynki i budowle, hydrofornie wraz z ich wyposażeniem i siecią podwyższonego ciśnienia, instalacje oświetleniowe (latarnie), instalacje wodno-kanalizacyjne, kolektory nie będące własnością innego podmiotu.
5. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie remontów garaży należy:
- 1) wymiana pokrycia dachów, punktowe naprawy dachów,
 - 2) wymiana i naprawa obróbek blacharskich, rynien, rur spustowych,
 - 3) naprawa tynków zewnętrznych,
 - 4) malowanie elewacji za wyjątkiem wrót garażowych.

§ 10.

1. Ustalenie zakresu rzeczowego remontów, następuje corocznie w planie rzeczowo – finansowym remontów i inwestycji zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą.
2. W nieruchomościach wspólnych oraz w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni, naprawy należą do obowiązków Spółdzielni, a ich koszty obciążają odpowiednio powierzchnię lokali w skali Spółdzielni.

IV. REMONTY I NAPRAWY NALEŻĄCE DO OBOWIĄZKÓW UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 11.

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest utrzymywać lokal i znajdujące się w nim urządzenia w należytych stanie technicznym.
2. Do obowiązków użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali należą wszystkie naprawy nie zaliczone w § 9 ust. 3 tego regulaminu do obowiązków Spółdzielni. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmują w szczególności naprawy:
 - 1) osprzętu instalacji elektrycznej;
 - 2) przyborów gazowych takich jak kuchnia, termy gazowe;
 - 3) gniazd antenowych;
 - 4) podejść wodno-kanalizacyjnych, pływaków i zaworów w spłuczkach oraz wymianę zużytych uszczelki w zaworach czerpalnych, usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych;
 - 5) urządzeń techniczno sanitarnych w lokalu, a w szczególności: wanny łącznie z baterią, syfonem i natryskiem bądź brodzika, zlewozmywaka z syfonem i baterią, miski ustępowej z sedesem i spłuczką bądź automatem spłukującym, termy gazowej;
 - 6) podłóg;
 - 7) okien (przy malowaniu zewnętrznej stron zachować kolor istniejący);
 - 8) drzwi (w tym również drzwi w pomieszczeniach przynależnych);
 - 9) wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub innych osób przebywających w lokalu;
 - 10) wyposażenia i wykończenia lokalu;
 - 11) parapetów okiennych wewnątrz lokalu;
 - 12) szklenie i uszczelnienie okien, drzwi, a także napraw i wymiana zamków i okuć;

- 13) mebli wbudowanych i pozostałego wyposażenia ponadnormatywnego;
 - 14) okładzin ściennych;
 - 15) grzejników centralnego ogrzewania oraz ich wymianę;
 - 16) zaworów grzejnikowych z głowicami termostatycznymi oraz ich wymianę;
 - 17) montaż i wymiana podzielników ciepła – realizowane przez Spółdzielnię.
3. Do obowiązków użytkowników garaży należą wszystkie naprawy wewnątrz i na zewnątrz garaży niewymienione w § 9 ust. 5.
 4. Naprawa przyborów gazowych (kuchnie, termy gazowe) może odbywać się wyłącznie przez firmę lub osoby posiadające stosowne uprawnienia.
 5. Naprawy wewnątrz lokali należące do obowiązków użytkownika mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego poza opłatami za używanie lokalu.
 6. Spółdzielnia nie pokrywa kosztów usunięcia uszkodzeń w dodatkowym wyposażeniu wykonanym przez użytkownika lokalu, jeżeli uszkodzenia te są następstwem niezbędnych napraw lub usunięcia awarii.
 7. Samowolne dokonywanie wszelkich zmian konstrukcyjnych oraz jakichkolwiek przeróbek istniejących instalacji jest niedopuszczalne.
 8. Zabrania się zabudowywania zaworów, liczników, wewnętrznej instalacji gazowych oraz kratek wentylacyjnych.

V. ZASADY WYMIANY I REFUNDACJI KOSZTÓW WYMIANY STOLARKI OKIENNEJ

§ 12.

1. W lokalach mieszkalnych, z wyjątkiem lokali wynajmowanych, wymiana stolarki okiennej dokonywana jest we własnym zakresie i w całości za środki własne użytkowników, z możliwością ubiegania się o częściową refundację kosztów tej wymiany.
2. W lokalach mieszkalnych zajmowanych na podstawie umowy najmu, wymiana stolarki okiennej następuje po uprzednim zakwalifikowaniu przez służby Spółdzielni i w całości ze środków funduszu remontowego.

§ 13.

Częściowa refundacja kosztów wymiany stolarki okiennej obejmuje lokale, położone w budynkach, których okres użytkowania wynosi 15 lat i więcej. Wielkość tej refundacji ustala Spółdzielnia w zryczałtowanej wysokości 30% kosztów wymiany okien o powszechnym standardzie.

§ 14.

1. Podstawą ubiegania się o częściową refundację kosztów wymiany stolarki okiennej jest łączne spełnienie niżej wymienionych warunków:
 - 1) złożenie przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo bądź odrębna własność lokalu, wniosku o przyznanie refundacji,
 - 2) uzyskanie pisemnej zgody Spółdzielni wraz z podaniem warunków wymiany i ustaleniem wielkości kosztów zwrotu,
 - 3) zgłoszenie wymiany stolarki okiennej z załączeniem faktur VAT potwierdzających wydatki poniesione na ten cel,
 - 4) protokolarny odbiór wymiany,
2. Wysokość środków przeznaczonych przez Spółdzielnię na częściową refundację kosztów wymiany stolarki okiennej ustala się oddzielnie na każdy rok kalendarzowy, w wysokości max. 1% planowanego funduszu remontowego.
3. Realizacja wypłat częściowej wymiany stolarki okiennej następuje wg kolejności wpływu wniosków do wyczerpania przeznaczonych na ten cel w danym roku kalendarzowym środków funduszu remontowego. Wnioski nie załatwione w danym roku przechodzą do realizacji na rok następny.

4. Zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej, o którym mowa w § 14 ust 1 może być zaliczony na poczet opłat za używanie lokalu lub wypłacony na wniosek ww. osób pod warunkiem nie zalegania z należnościami wobec Spółdzielni.

§ 15.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest prowadzić rejestr wniosków o wymianę stolarki okiennej, według daty ich wpływu.
2. O kolejną refundację kosztów wymiany poszczególnych okien można ubiegać się dopiero po upływie 20 lat i pod warunkiem, że taką możliwość będą przewidywały przepisy wewnętrzne Spółdzielni.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16.

1. Regulamin niniejszy wchodzi w życie w dacie jego uchwalenia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc: „Regulamin funduszu remontowego oraz podziału napraw wewnątrz lokali we Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej WSM nr 81/2018 z dnia 25 października 2018 r. (Protokół nr 10/2018) oraz zmiany do tego regulaminu zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej WSM nr 19/2020 z dnia 30 stycznia 2020 r. (Protokół 1/2020).

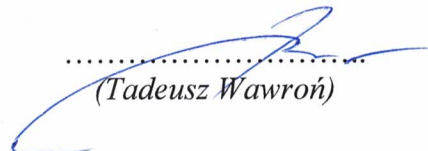
Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 108/2023 z dnia 24 lutego 2023 roku.

Protokół nr 2/2023.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


.....
(Sebastian Frątczak)

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


.....
(Tadeusz Wawroń)


RADCA PRAWNY

mgr Mariusz Romatowski
Tr. Włocławskiej 151
tel. kom. 501 550 278