

## ROZDZIAŁ I.

### POSTANOWIENIA OGÓLNE.

1. Celem regulaminu jest określenie podstawowych zasad utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości spółdzielni, określenie obowiązków spółdzielni oraz mieszkańców i użytkowników w zakresie konserwacji i remontów budynków, garaży i lokali, a także budowli wchodzących w skład nieruchomości spółdzielni.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
  - 1) remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji,
  - 2) innych czynnościach remontowych - należy przez to rozumieć wykonywanie prac mających na celu utrzymanie we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków, lokali, garaży i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości Spółdzielni, poza zakresem określonym w Rozdziale II,
  - 3) budynku - należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno - usługowy, a także inny obiekt, w którym mieszkańcy i użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń lub urządzeń oraz z terenu, na którym jest położony, z wyjątkiem garaży, o których mowa w pkt. 6,
  - 4) lokalu - należy przez to rozumieć odrębny lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż wchodzący w skład budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi,
  - 5) garażu - należy przez to rozumieć garaż wolnostojący lub wydzieloną część zespołu garażowego, który wraz z gruntem może być przedmiotem odrębnej własności,
  - 6) nieruchomości Spółdzielni - należy przez to rozumieć budynki, domy i garaże wraz z przynależnym im terenem i urządzeniami, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem,
  - 7) osiedlu - należy przez to rozumieć zespół nieruchomości Spółdzielni,
  - 8) mieszkańcach - należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokali mieszkalnych lub domów oraz inne osoby, które faktycznie władają lokalami mieszkalnymi lub domami,
  - 9) użytkownikach - należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu o innym charakterze niż mieszkalny, a także inne osoby, które faktycznie takimi lokalami władają.
3.
  - 1) Spółdzielnia oraz mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są do wykonywania remontów oraz prowadzenia innych czynności remontowych zgodnie z podziałem obowiązków, o których mowa w rozdziale II w terminach i z częstotliwością umożliwiającą utrzymanie nieruchomości Spółdzielni w tym budynków, lokali i garaży oraz instalacji i urządzeń w należytych stanie technicznym i estetycznym.
  - 2) Spółdzielnia oraz mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są przeprowadzać remonty, zgodnie ze sztuką budowlaną, zgodnie z przepisami BHP, a także w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania z domów, lokali i garaży innym osobom.
4. Ustalenia Rozdziału II, część B, ust. 3, 4 i 7 oraz Rozdziału IV, część A, ust.2 "Regulaminu

używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców" stosuje się odpowiednio.

5. 1) Wydanie mieszkańcom i użytkownikom oraz przejmowanie od nich przez Spółdzielnię lokali lub garaży następuje protokolarnie.
- 2) Protokoły sporządza się w taki sposób, aby można było określić rzeczowo i finansowo zakres wykonanych lub niezbędnych do wykonania prac oraz innych czynności remontowych, przy uwzględnieniu ustalonej corocznie przez Zarząd Spółdzielni tabeli amortyzacji elementów wykończenia i wyposażenia domów, lokali i garaży, z zastrzeżeniem rozdziału III, ust. 4.

## **ROZDZIAŁ II.**

### **PODZIAŁ OBOWIĄZKÓW W ZAKRESIE REMONTÓW POMIĘDZY SPÓŁDZIELNIĄ A MIESZKAŃCAMI I UŻYTKOWNIKAMI.**

1. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a mieszkańcami i użytkownikami uzależniony jest od:
  - 1) typu obiektu budowlanego, a także rodzaju lokalu, zajmowanego przez mieszkańca lub użytkownika,
  - 2) tytułu prawnego do lokalu lub garażu,
  - 3) posiadania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) ustaleń umowy ustanawiającej prawo do lokalu lub garażu.
2. Remonty i inne czynności remontowe należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są ze środków funduszu remontowego, z tym że finansowanie czynności i prac wchodzących w zakres "innych czynności remontowych" nie może następować z tej części funduszu remontowego, która jest tworzona z odpisów w opłatach eksploatacyjnych w rozumieniu art. 27 ustawy "o podatku dochodowym od osób fizycznych".
3. Spółdzielnia nie uczestniczy w finansowaniu remontów, należących do obowiązków mieszkańców i użytkowników, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Spółdzielnia może uczestniczyć w finansowaniu remontów, o których mowa w ust. 3 w oparciu o odrębne umowy przewidujące jednorazowy lub ratalny zwrot środków wydatkowanych z funduszu remontowego Spółdzielni, na zasadach określonych odrębną umową lub uchwałą Rady Nadzorczej.
5. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonanie robót zaliczanych do remontu i modernizacji budynku, w tym:
  - 1) Remont lub modernizacja przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonanie nowych przyłączy obejmujące:
    - a) przyłącza wodociągowe, hydrofornie,
    - b) przyłącza kanalizacyjne, bezodpływowe zbiorniki ścieków, urządzenia do oczyszczania ścieków,
    - c) przyłącza do linii energetycznej.

- d) przyłącza do sieci gazowej.
- 2) Remont i modernizacja fundamentów, łącznie z izolacjami, elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części obejmujące:
  - a) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
  - b) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, ciepłe,
  - c) osuszanie fundamentów,
  - d) konstrukcji stropów,
  - e) konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
  - f) konstrukcji i pokrycia dachu,
  - g) docieplenia stropów i stropodachów,
  - h) kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
  - i) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, konstrukcji balkonów.
- 3) Remont lub modernizacja elewacji budynku, obejmuje:
  - a) tynki i okładziny zewnętrzne,
  - b) malowanie elewacji,
  - c) docieplenie ścian budynku,
  - d) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku.
- 4) Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien w pomieszczeniach wspólnego użytku, drzwi w tych pomieszczeniach oraz drzwi zewnętrznych.
- 5) Przebudowa układu funkcjonalnego budynku, obejmująca: wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów związanych z udostępnieniem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych budynku dla osób niepełnosprawnych.
- 6) Remont, modernizacja, wymiana lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozprowadzanie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych: wyposażenia, armatury i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej budynku, w rozumieniu przepisów art. 3 ust. 2 i ustawy "O własności lokali" :
  - a) instalacji sanitarnych i wodociągowych,
  - b) instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia,
  - c) instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych,
  - d) instalacji przyzywowych (domofony) i alarmowych,
  - e) przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych,
  - f) instalacji gazowych, w tym zainstalowanie urządzeń lub systemów służących poprawie bezpieczeństwa użytkowników gazu i wyposażenie instalacji w gazomierze indywidualne.
- 7) Remont części wspólnej budynku (ciągów komunikacyjnych, piwnic, strychów, suszarni, pomieszczeń gospodarczych itp.).
6. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonywanie innych czynności remontowych w tym konserwacji oraz przeglądów i badań wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących, a także konserwacji w zakresie rzeczowym określonym w ust. 5.

7. Do obowiązków mieszkańców i użytkowników będących właścicielami lokali lub posiadających spółdzielcze prawa do lokali należy wykonanie robót zaliczanych do remontu i modernizacji lokalu, do którego wlicza się balkony, loggie (poza ich konstrukcją) oraz pomieszczenia przynależne w tym:
- 1) Remont, modernizacja lub wykonanie nowych elementów w lokalach w zakresie:
    - a) ścianek działowych, sufitów, tynków i okładzin wewnętrznych za wyjątkiem uszkodzeń wywołanych pracą konstrukcji budynku,
    - b) wykładzin podłogowych, podłóg i posadzek,
    - c) okien, parapetów, świetlików i drzwi wraz z ich szkleniem,
    - d) powłok malarskich i tapet,
    - e) elementów kowalско - ślusarskich,
    - f) izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych, dźwiękochłonnnych i cieplnych,
    - g) pozostałych elementów (np. pawlaczy, trwale umieszczonych szaf wnękowych, obudowy wanien, zlewozmywaków, grzejników).
  - 2) Remont, modernizacja, wymiana lub wykonanie nowych instalacji w lokalu, obejmujące rozprowadzenie po lokalu instalacji oraz montaż trwale umiejscowionego wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:
    - a) instalacji gazowych, wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania oraz kotłów grzewczych, grzejników c.o. i zaworów c.o., podgrzewaczy wody, kuchni gazowych i elektrycznych, instalacji sanitarnych i wodociągowych, wanien, brodzików, umywalk, zlewozmywaków, muszli klozetowych wraz z osprzętem (syfony, baterie), przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, liczników na wodę zimną.
    - b) instalacji elektrycznych (wymiana przewodów),
    - c) instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych,
    - d) instalacji przyzywowych (domofony i dzwonki) i alarmowych,
    - e) podłączenia w obrębie lokalu przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych.
  - 3) Do obowiązków mieszkańców i użytkowników należy również wykonywanie innych czynności remontowych, w tym konserwacji, przeglądów i badań wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących w zakresie rzeczowym, o którym mowa w pkt. 1 i pkt. 2.
8. Wykonywanie przez służby Spółdzielni zakresu remontów i innych robót remontowych należących do obowiązków mieszkańców i użytkowników zgodnie z ustaleniami ust.7 może nastąpić wyłącznie odpłatnie na podstawie odrębnej umowy, o której mowa w ust..4.
9. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonywanie robót zaliczanych do remontu i modernizacji lokalu, jeżeli lokal jest przedmiotem najmu w zakresie:
- 1) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wody zimnej i ciepłej oraz instalacji gazowej do zaworu odcinającego instalację w lokalu - łącznie z zaworem, bez urządzeń odbiorczych,
  - 2) naprawy i wymiany instalacji kanalizacyjnej bez podejść odpływowych łącznie z kształtką włączeniową do pionu kanalizacyjnego i bez urządzeń i armatury,
  - 3) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej, oprócz kontaktów, wtyczek itp. oraz

- bezpieczników w lokalach,
- 4) naprawy i wymiany naturalnie zużytych tynków i ścian działowych,
10. 1) Mieszkańcy i użytkownicy garaży zobowiązani są do wykonywania wszelkich remontów w rozumieniu niniejszego regulaminu we własnym zakresie, bez względu na przysługujący im tytuł prawny do domu lub garażu, z zastrzeżeniem pkt. 2, chyba, że umowa stanowi inaczej.
- 2) Spółdzielnia zobowiązana jest do wykonywania remontów elementów wchodzących w skład nieruchomości wspólnej budynku w którym znajduje się garaż lub nieruchomości wspólnej zespołu garażowego.

### **ROZDZIAŁ III.**

#### **TWORZENIE FUNDUSZY**

1. Podstawę tworzenia funduszy stanowi Statut Spółdzielni oraz rzeczowy plan remontów na dany rok gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Jednostką rozliczeniową jest powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu.
3. Stosowanie do zapisów Statutu, Spółdzielnia tworzy fundusze:
  - a) fundusz remontowy nieruchomości z podziałem na poszczególne budynki,
  - b) fundusz remontowy mienia Spółdzielni.
4. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest:
  - a) z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni, od członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali oraz najemców lokali,
  - b) z naliczenia wpłat członków Spółdzielni - właścicieli posiadających odrębną własność lokalową,
  - c) z naliczenia wpłat właścicieli posiadających odrębną własność lokalową a nie będących członkami Spółdzielni,
  - d) z kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
  - e) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych,
  - f) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych,
  - g) z innych tytułów.
5. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni tworzony jest:
  - a) z wpłat o których mowa w art. 12 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, przy przenoszeniu prawa do lokalu we własność odrębną,
  - b) z wolnych środków z przekształceń mieszkań z lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu - na podstawie uchwały organów Spółdzielni,

- c) z kwot uzyskanych ze sprzedaży mieszkań przewyższających wartość wkładów budowlanych,
- d) z wyniku dodatniego uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałych działalnościach (nadwyżki bilansowej) - przeniesionej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- e) z odpisów w koszty od lokali o innym przeznaczeniu stanowiących mienie Spółdzielni w wysokości wynikającej z planu gospodarczo - finansowego,
- f) z kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki tego funduszu remontowego,
- g) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych,
- h) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych,
- i) z dotacji, subwencji, dofinansowania oraz darowizny,
- j) z innych tytułów.

## **ROZDZIAŁ IV.**

### **WYKORZYSTANIE FUNDUSZY**

1. Kierunki wykorzystania funduszu remontowego nieruchomości, wobec możliwości odliczenia wpłat na ten fundusz od podatku dochodowego od osób fizycznych, wyznaczać będą przepisy Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21.12.1996r. w sprawie określenia rodzaju wydatków na remont i modernizację budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, o które zmniejsza się podatek dochodowy (Dz. U. Nr 156/96, poz. 788), oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74/99, poz. 836) - czyli odpowiadać będą definicji naprawy głównej i bieżącej.

Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest więc do finansowania gospodarki remontowej tej nieruchomości, z której został utworzony na:

- a) remont zasobów mieszkaniowych członków i właścicieli odrębnych nieruchomości, którzy tworzą ten fundusz,
- b) remont elementów nieruchomości wspólnych,
- c) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
- d) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych.

Fundusz remontowy nieruchomości może zostać wykorzystany w takiej wielkości w jakiej został zgromadzony w danej nieruchomości i nie może być przenoszony na inną nieruchomość, a także na roboty konserwacyjne w tej nieruchomości.

2. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni może być wykorzystany na finansowanie gospodarki remontowej związanej z mieniem Spółdzielni, w tym między innymi:
  - a) na remont budynków i pomieszczeń lokali o innym przeznaczeniu,
  - b) na remonty placów zabaw i terenów zielonych,
  - c) na spłatę kredytów zaciągniętych na remonty,
  - d) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
  - e) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych.
3. W pierwszej kolejności fundusz remontowy mienia Spółdzielni winien być przeznaczony na konieczne remonty wynikające z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu,

Urzędu Dozoru Technicznego itp.

4. W przypadku wolnych środków fundusz remontowy mienia Spółdzielni może być przeznaczony na dofinansowanie w formie pożyczki, remontów w poszczególnych nieruchomościach, a w szczególności na:
  - a) remontów budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
  - b) remontów zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
  - c) remontów związanych z dokończeniem procesu termomodernizacji (docieplenie budynków, regulacja instalacji c.o., itp.),
  - d) przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów kapitalnych i modernizacji obiektów lub instalacji,
  - e) remontów instalacji gazowych,
5. O kierunkach dofinansowania decydują organy Spółdzielni, podejmując odpowiednie decyzje w formie uchwał, które powinny zawierać:
  - a) kwotę dofinansowania funduszu remontowego danej nieruchomości w formie pożyczki,
  - b) okres spłaty pożyczki.
6. W przypadku konieczności udzielenia pożyczki z funduszu remontowego z mienia Spółdzielni Zarząd Spółdzielni zawiadamia wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości, dla której udzielona jest pożyczka informując o:
  - a) wysokości pożyczki,
  - b) określenie celu przeznaczenia środków,
  - c) terminu zwrotu.
7. Na wniosek Zarządu Spółdzielni środki tego funduszu mogą być przejściowo wykorzystane na cele inwestycyjne za zgodą Rady Nadzorczej.
8.
  - 1) Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego angażowania środków funduszu na remonty, na pokrycie niedoboru w gospodarce mieszkaniowej.
  - 2) Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwości przejściowego uzupełnienia tego funduszu wolnymi środkami funduszu zasobowego z rachunku obrotowego.
  - 3) Decyzję w sprawach o których mowa w pkt. 1 i 2 podejmuje Zarząd Spółdzielni za zgodą Rady Nadzorczej.

### **POSTANOWIENIA DODATKOWE**

1. Niewykorzystane w danym roku fundusze remontowe, przechodzą na rok następny.
2. Stawki odpisów i opłat naliczane na fundusz remontowy w nieruchomościach, w ramach opłat za używanie lokali, powinny uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb w tym zakresie.
3. Z funduszy remontowych tworzonych w Spółdzielni, nie mogą być finansowane przeglądy techniczne budynków i instalacji wynikające z przepisu ustawy "Prawo Budowlane" i BHP.
4. Plany remontów w zakresie rzeczowym i finansowym tworzone dla poszczególnych nieruchomości i mienia Spółdzielni podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 6/2005 z dnia 17.05.05r. i obowiązuje od dnia 17.05.05r.