

## REGULAMIN

### TWORZENIA I WYDATKOWANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RODZINA KOLEJOWA” W BIAŁYMSTOKU.

#### I. Podstawa prawna.

##### § 1.

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:

- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- Statutu Spółdzielni.

#### II. Tworzenie funduszu.

##### § 2.

1. Fundusz remontowy tworzony jest przede wszystkim z odpisów w koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych wraz z przynależną infrastrukturą oraz garaży, zwane w dalszej części regulaminu kosztami GZM.
2. Za zasoby mieszkaniowe w rozumieniu niniejszego regulaminu uważa się również lokale użytkowe zajmowane na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa lub odrębnej własności.

##### § 3.

1. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz najemców lokali mieszkalnych.
2. Wysokość opłat na fundusz remontowy ustala Zarząd na podstawie planu rzeczowo-finansowego uchwalanego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na dany rok.

##### § 4.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych z podziałem rodzajowym na:
  - 1) podstawowy – przeznaczony na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych;

- 2) mienia Spółdzielni – z przeznaczeniem na finansowanie remontów lokali na potrzeby własne Spółdzielni;
- 3) wodomierzy – przeznaczony na finansowanie legalizacji i wymianę wodomierzy w lokalach mieszkalnych;
- 4) dźwigów – przeznaczony na finansowanie remontów dźwigów.

## § 5.

1. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzony jest:

- 1) z odpisów w koszty GZM obciążających:
  - członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i garaży,
  - osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i garaży,
  - członków spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych i garaży oraz właścicieli niebędących członkami,
  - najemców lokali mieszkalnych i garaży,
- 2) z odpisów od właścicieli lokali użytkowych,
- 3) z odpisów w koszty GZM na rzecz finansowania legalizacji i wymiany wodomierzy obciążających osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego.
- 4) z odpisów w koszty GZM na rzecz finansowania remontów dźwigów, obciążających lokale w budynku lub jego części wyposażonej w urządzenia dźwigowe, za wyjątkiem lokali usytuowanych na parterach i pomniejszone o 50% od lokali znajdujących się na I piętrach.
- 5) z innych tytułów:
  - z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za powstałe szkody, których koszty likwidacji stanowią wydatki tego funduszu,
  - z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowo – budowlanych,
  - z odsprzedaży używanych wodomierzy,
  - z podziału nadwyżki bilansowej za rok poprzedni, zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia,
  - ze zgromadzonego funduszu przed dniem 31.07.2007 roku, finansującego mienie Spółdzielni.

### **III. Wykorzystanie funduszu.**

#### **§ 6.**

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględniające wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Plany remontów w zakresie rzeczowo – finansowym tworzone dla poszczególnych osiedli, podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą po wcześniejszym zaopiniowaniu przez właściwą Radę Osiedla.
3. Powstała różnica w wykorzystaniu funduszu remontowego przechodzi na rok następny.

#### **§ 7.**

Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych z poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład danego osiedla wykorzystywany jest na:

1. remonty zasobów mieszkaniowych,
2. remonty elementów nieruchomości wspólnych,
3. pokrycie kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
4. pokrycie regresów kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
5. spłatę odsetek od kredytów bankowych,
6. dofinansowanie kosztów wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach,
7. wymianę i legalizację wodomierzy w lokalach mieszkalnych,
8. wykonywanie remontów bieżących, wymianę elementów lub wymianę całych dźwigów osobowych.

#### **§ 8.**

Wydatki przewyższające wpływy na rzecz funduszu remontowego mogą być okresowo sfinansowane kredytem bankowym lub środkami obrotowymi spółdzielni.

### **IV. Zasady obowiązujące przy wymianie stolarki okiennej w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku.**

#### **§ 9.**

1. Wymiana stolarki okiennej następuje na podstawie sporządzonego protokołu po komisyjnych oględzinach, stwierdzających konieczność jej wymiany.
2. Termin wymiany lub refundacji części poniesionych kosztów w poszczególnych mieszkaniach określa się jako – **rok kalendarzowy**. Podstawą określenia tego terminu jest założenie, że możliwości finansowe Spółdzielni pozwolą na dokonanie wymiany około 1 500 szt. okien w każdym roku. O terminie osoba, której przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego jest informowana w trakcie pobytu komisji.
3. Wymiana stolarki okiennej dokonywana jest bezwzględnie według kolejności zgłoszeń potwierdzonych protokołem kwalifikacyjnym. Zatwierdzenie protokołu przez Zarząd Spółdzielni rozpoczyna bieg terminu postępowania.
4. Spółdzielnia wymienia istniejące okna na co najmniej trzykomorowe PCV z pakietem dwuszybowym 4/16AE/4TPES lub 4/16AE/4TPS SN, o współczynniku infiltracji powietrza  $0,5 < a < 1,0$ , zapewniające normowe warunki działania wentylacji grawitacyjnej. Na wymienione okna przez Spółdzielnię udzielana jest 5 letnia gwarancja.
5. Osoba, której przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego, we własnym zakresie ma prawo zamontować okna innego typu o tych samych wymiarach bez zmiany jego wielkości i podziału. Parametry okna nie mogą być gorsze niż podane w pkt. 4. W takiej sytuacji Spółdzielnia zwraca 50% wartości wymienionej stolarki wyliczonej na podstawie cen jednostkowych z przeprowadzonych corocznych przetargów na dostawę i wymianę stolarki otworowej, w/g cen obowiązujących w przewidywanym roku wymiany. W przypadku, gdy osoba, której przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego dokona wymiany stolarki okiennej w cenie niższej niż określonej przetargiem, podstawą określenia 50% wartości zwrotu będzie cena jednostkowa z przedłożonego rachunku.
6. Spółdzielnia partycypuje w kosztach wymiany stolarki okiennej, wymienianej po raz pierwszy w danym lokalu.
7. Spółdzielnia nie udziela gwarancji na stolarkę okienną wymienioną zgodnie z pkt. 5.
8. Podstawą do wypłaty części należności za wymianę stolarki okiennej jest wcześniej określony termin wymiany, protokół sporządzony przez pracowników Spółdzielni w obecności osoby, której przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego lub osoby przez nią upoważnionej potwierdzający wymianę i dostarczony rachunek za dostawę i montaż stolarki.
9. W przypadku zalegania w opłatach czynszu, Spółdzielnia wstrzymuje wymianę stolarki do chwili uregulowania należności.
10. W terminie refundacji kosztów wymiany stolarki okiennej przeprowadzonej zgodnie z pkt. 5 z przysługujących należności zostaną w pierwszej kolejności zaspokojone wszelkie roszczenia finansowe wobec Spółdzielni.
11. Osoba, której przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego przed dokonaniem wymiany stolarki przez Spółdzielnię wnosi opłatę w wysokości 50% przewidywanych kosztów, na podstawie wystawionego rachunku. Wyliczone koszty oparte są o obowiązujące w danym roku ceny okien, ryczałtowe stawki robocizny i materiałów pomocniczych ustalone przetargiem wraz z obowiązującym podatkiem VAT.
12. Jeżeli osoba, której przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego odmawia pokrycia 50% kosztów wymiany stolarki, wówczas Spółdzielnia, jeżeli zachodzi taka konieczność dokonuje naprawy okien w możliwym zakresie.
13. Za konserwację stolarki okiennej odpowiada osoba, której przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego. Wady powstałe na skutek niewłaściwej konserwacji i eksploatacji okien nie podlegają gwarancji.
14. Stolarka stanowi integralną część wentylacji nawiewno-wywiewnej. Od użytkownika wymaga się zapewnienia również poprzez okna usuwania zużytego powietrza wraz z

parą wodną (ilość powietrza odprowadzonego powinna równać się ilości powietrza doprowadzonego).

15. Spółdzielnia dokonuje wymiany stolarki okiennej do wysokości posiadanych na ten cel środków finansowych na dany rok.
16. Spółdzielnia nie partycypuje w kosztach wymiany stolarki i wrót w garażach.

## V. Postanowienia końcowe.

### § 10.

Regulamin niniejszy został uchwalony na posiedzeniu w dniu ~~20.04.18r.~~ Uchwałą Nr ~~3.../4.../2018~~ Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

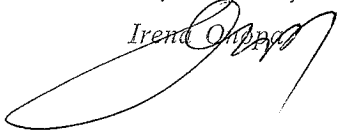
### § 11.

Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc:

*Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą NR 2/4/2010 z dnia 22.04.2010 roku.*

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej

Irena Orłowska



PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej

Zbigniew Gawryluk

