

# REGULAMIN

## Funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”

### § 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku tejże ustawy (z późniejszymi zmianami) oraz Statutem Spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, innych osób zobowiązanych do wnoszenia opłat za używanie lokalu poprzez uiszczanie opłat na fundusz remontowy i innych opłat na pokrycie eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych.
3. Fundusz remontowy przeznacza się zarówno na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym, jak również na planowane generalne remonty i wymianę całych elementów i urządzeń na nowe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Zasób mieszkaniowy stanowią: budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle i urządzenia infrastruktury sfinansowane z funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz z funduszu zasobowego.
5. Nieruchomość stanowi: grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem (budynkami), budowlą trwale z gruntem związanymi, którego stan prawny może być uregulowany w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielienia w odrębną nieruchomość zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni. Nieruchomościami są również grunty zabudowane lub niezabudowane o nieuregulowanym stanie prawnym.
6. Mienie Spółdzielni stanowią zabudowane i niezabudowane nieruchomości wraz z prawem własności lub wieczystego użytkowania w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw przysługujących członkom Spółdzielni, właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni a posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokali lub praw z nimi związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:
  - a) Nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, społeczno-kulturalnej itp., zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
  - b) Nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, obejmujące drogi pozostające we władaniu Spółdzielni,

- c) Nieruchomości niezabudowane.

## § 2

1. Fundusz remontowy tworzony jest z :

- a) Odpisów z wnoszonych opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych,
- b) Innych wpływów ze źródeł określonych decyzją organu statutowego Spółdzielni bądź odrębnymi przepisami,

i stanowi wspólny fundusz remontowy dla całej nieruchomości, wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem na potrzeby nieruchomości.

## § 3

1. Koszty remontów rozliczane są w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Wynik na nieruchomościach przechodzi na rok następny.
3. Koszty remontów są rozliczane w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości, będących w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni lub jej zarządzie.
4. Stan księgowy funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych może być ujemnej wysokości umożliwiającej spłatę niedoboru w maksymalnie 60 miesięcznym okresie.

## § 4

1. Wysokość stawek odpisu powinna uwzględniać:
  - a) Wielkość potrzeb w zakresie remontów i napraw,
  - b) Przewidywane wydatki a wymianę środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
  - c) Stan środków funduszu na remonty na początek roku.
2. Stawkę odpisu ustala się w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
3. Dopuszcza się możliwość różnicowania wysokości odpisów na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości.
4. Roczne stawki odpisów są określone w planie finansowo-gospodarczym na dany rok.

## § 5

1. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w regulaminie Spółdzielni.
2. Nakłady o charakterze konserwacyjnym obciążają bieżące koszty eksploatacyjne.

## § 6

Środki funduszu remontowego przeznaczane są w szczególności na:

1. Remont dachu,
2. Remont ścian i jej elementów,
3. Wymianę stolarki okiennej
4. Wymiana stolarki drzwiowej w częściach wspólnych,
5. Termomodernizacja budynku,

6. Wymiana lub remont uszkodzonych schodów znajdujących się wewnątrz budynku przy wejściach do budynków,
7. Wymiana instalacji wodnej,
8. Wymiana kanalizacji,
9. Wymiana instalacji elektrycznej części wspólnych,
10. Zagospodarowanie terenu wspólnego,
11. Zakup i montaż urządzeń indywidualnego podzielnikowego rozliczenia ciepła,
12. Malowanie budynków,
13. Roboty wynikające z zaleceń zawartych w rocznych pięcioletnich przeglądach budowlanych,
14. Wymiana instalacji centralnego ogrzewania,
15. Wymiana lub remont nawierzchni drogowych.

#### § 7

1. Przy robotach remontowych Spółdzielnia powinna zapewnić:
  - a) Realizację robót w kolejności wynikającej z opracowanych harmonogramów.
  - b) Bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia robót.
  - c) Stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali oraz ponoszących walory użytkowe nieruchomości.
  - d) Pełną informację dla użytkowników lokali o zakresie prac, godzinach i terminach realizacji, z podaniem osób odpowiedzialnych z ramienia wykonawcy i prowadzących bezpośredni nadzór z ramienia Spółdzielni.
2. W przypadku zlecenia wykonania robót remontowych firmie zewnętrznej Spółdzielnia zobowiązana jest do egzekwowania od wykonawcy obowiązków, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, szczególnie w zakresie pkt b) ust. 1.
3. Wyboru wykonawcy robót remontowych można dokonać się w drodze przetargu zgodnie z procedurą zawartą w wewnętrznym regulaminie Spółdzielni. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

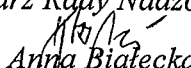
#### § 8

Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą SM „Lokator” w Zduńskiej Woli w dniu 08.07.2010 roku z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia – uchwała nr 39/RN/2010.

Tekst jednolity Regulaminu funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28 listopada 2023 roku.

Instrukcja w sprawie konserwacji remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokator w Zduńskiej Woli, która stanowi integralną część Regulaminu pozostaje w niezmiennym brzmieniu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Anna Białecka

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
Sławomir Glazar

# **INSTRUKCJA**

**w sprawie**  
**konserwacji, remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli**

## **§ 1**

1. Gospodarka remontowa winna zapewnić:
  - a) utrzymanie zasobów Spółdzielni na poziomie technicznym i estetycznym, gwarantującym założone warunki mieszkaniowe, a także w miarę postępu technicznego podnoszenie wartości użytkowej budynków,
  - b) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, energię elektryczną, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników, usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów.
2. W celu prawidłowego prowadzenia gospodarki remontowej konieczne jest posiadanie aktualnej oceny stanu technicznego budynków i instalacji technicznych. Informacje w zakresie potrzeb konserwacyjnych, remontowych i modernizacyjnych uzyskuje się w wyniku okresowych kontroli, wynikających z przepisów Prawa Budowlanego oraz z przeglądów zasobów Spółdzielni.

## **§ 2**

1. Obiekty budowlane powinny być w czasie użytkowania poddawane:
  - a) okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznej sprawności:
    - elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
    - instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
    - instalacji gazowych lub przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych),
  - b) okresowej kontroli, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu:
    - stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego,
    - estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,
    - instalacji elektrycznej i piorunochronnej (w zakresie sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów),
    - wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.
  - c) dodatkowej kontroli mogącej wynikać z odrębnych przepisów lub szczególnych warunków atmosferycznych (np. długotrwałych opadów, huraganów) i wypadków losowych (np. pożary).
2. Kontrole, o których mowa powinny być dokonywane odrębnie dla każdej jednostki osiedlowej, przez osoby:
  - a) posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
  - b) posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru lub usług w zakresie instalacji elektrycznych piorunochronnych i gazowych,
  - c) posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim (w odniesieniu do przewodów dymowych, grawitacyjnych, przewodów spalinowych i wentylacyjnych),

d) przedstawiciele administracji osiedlowych, Działu Technicznego, przy udziale przedstawicieli Rad Osiedli.

3. Zespoły do przeprowadzenia przeglądów powołuje Kierownik Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, w porozumieniu z Kierownikiem Działu Technicznego Spółdzielni.

### § 3

1. W wyniku przeglądu sporządza się „Kartę przeglądu budynku i urządzeń towarzyszących”.  
W karcie tej, oprócz wyników przeglądu, uwzględnia się także uwagi i usterki zgłaszane przez mieszkańców i Rady Osiedli oraz stopień pilności wykonania prac (w przypadku kontroli okresowych dokonywanych co najmniej raz na 5 lat). Karty przechowywane są w administracjach jednostek osiedlowych.
2. W oparciu o wyniki przeglądów, Dział Techniczny w porozumieniu z Działem Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi opracowuje plan potrzeb w zakresie konserwacji, remontów i modernizacji zasobów Spółdzielni. Plan zatwierdzany jest przez Zarząd Spółdzielni.
3. Po ustaleniu planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni, określającego m.in. wielkość nakładów na konserwację, remonty i modernizacje, sporządzany jest projekt planu remontów na dany rok. Zakres rzeczowy tego planu ustalany jest na podstawie wyników przeglądów obiektów, ich wieku i energochłonności oraz protokołów stwierdzających wady i usterki występujące w konkretnych lokalach. Projekt planu, po zatwierdzeniu przez Zarząd, przedkładany jest do zaopiniowania Radom Osiedli, a w przypadku planu termomodernizacji – odpowiedniej komisji Rady Nadzorczej, a następnie przedstawiany jest do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Plan zatwierdzony przez Radę stanowi podstawę do realizacji ujętych w nim robót. W przypadku konieczności zmiany zakresu rzeczowego robót, przygotowany jest projekt stosownej korekty planu. Sporządzenie korekty planu wymaga zachowania wyżej opisanej procedury i zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
5. Sprawozdanie z realizacji planów konserwacji, remontów i modernizacji, przygotowuje i przedstawia Zarządowi Dział Techniczny Spółdzielni.

### § 4

Instrukcja niniejsza uchwalona została przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Lokator" w Zduńskiej Woli w dniu 8 lipca 2010 roku z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia. Uchwała nr 39/RN/2010.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**  
**Dorota Pierzak**



**Przewodniczący Rady Nadzorczej**  
**Sławomir Glazar**

