

REGULAMIN

FINANSOWANIA REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH ORAZ GROMADZENIA I WYDATKOWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIASKI NOWE” W KRAKOWIE

Rozdział I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Na podstawie § 67 ust. 4 w zw. z ust. 2 pkt 1 oraz § 78 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie określa się szczegółowe zasady finansowania remontów zasobów mieszkaniowych, ustalania odpisów oraz gromadzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe”.

§ 2

Postanowienia niniejszego Regulaminu oparte zostały na podstawie przepisów:

- 1/ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm./,
- 2/ ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze /jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm./,
- 3/ ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane /jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm./,
- 4/ ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm./,
- 5/ rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych /Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm./,
- 6/ rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz.U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm./;
- 7/ Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie.

§ 3

Ileć w niniejszym regulaminie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- | | |
|------------------------|--|
| „spółdzielni” – | rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Piaski Nowe” w Krakowie; |
| „statucie” – | rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski |

„Zarządzie” –	Nowe” w Krakowie; rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie;
„Radzie” –	rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie;
„członku” –	rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie;
„Funduszu” –	rozumie się przez to Fundusz Remontowy tworzony w spółdzielni;
„lokalu”	rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy powołanej w § 2 pkt. 4 Regulaminu;
„lokalu o innym przeznaczeniu” –	rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
„zasobach mieszkaniowych”	rozumie się przez to stanowiące własność lub współwłasność spółdzielni nieruchomości zabudowane budynkami, budowłami, obiektami małej architektury a także wyodrębnione lokale;
„nieruchomości wspólnej”	rozumie się przez to nieruchomość przypadającą w częściach ułamkowych lub łącznie więcej niż jednemu właścicielowi (w tym spółdzielni). Nieruchomość wspólną stanowią: grunt, na którym budynek został zbudowany, budowle związane z tym gruntem oraz wszystkie części i urządzenia budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali lub spółdzielni m.in. fundamenty, ściany (z kanałami wentylacyjnymi i spalinowymi), stropy, korytarze, klatki schodowe, szyby windowe (dźwigowe) łącznie z dźwigiem, zsypy, piony instalacji (elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej, c.o., c.w.u.) strychy, suszarnie, dachy, kominy oraz elementy elewacji (rynny, rury spustowe, detale architektoniczne nie przypisane do żadnego lokalu), wiaty;
„mieniu spółdzielni przeznaczonym do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla”	rozumie się przez to te nieruchomości i części nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które służą wszystkim mieszkańcom osiedla (np. drogi osiedlowe, ścieżki, zatoki parkingowe, fragmenty infrastruktury technicznej, place zabaw dla dzieci, tereny rekreacyjne);
„powierzchni użytkowej lokalu”	rozumie się przez to powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym lub gospodarczym potrzebom użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Do powierzchni użytkowej

„przebudowie”	<p>lokalu nie wlicza się powierzchni pomieszczeń przynależnych (piwnic, garaży, komórek), a także powierzchni balkonów, tarasów i loggii oraz antresoli, szaf i schowków w ścianach;</p> <p>rozumie się przez to wykonywanie robót budowlanych mających na celu poprawę funkcjonalności pomieszczeń, izolacyjności dachów lub innych przegród, a także wymianę urządzeń technicznych i instalacji na sprawniejsze technicznie, bardziej funkcjonalne lub oszczędniejsze – w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;</p>
„remoncie”	<p>rozumie się przez to planowe lub awaryjne wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu pierwotnych właściwości (funkcjonalności), a nie stanowiących bieżącej konserwacji;</p>
„konserwacji”	<p>rozumie się przez to wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku;</p>
„użytkownika lokalu”	<p>rozumie się przez to osobę faktycznie korzystającą z lokalu na podstawie przysługującego jej tytułu prawnego do lokalu lub w charakterze domownika osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, albo zajmującą lokal bez tytułu prawnego;</p>
„Regulaminie”	<p>rozumie się przez to niniejszy regulamin finansowania remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków Funduszu Remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe”.</p>

§ 4

1. Wydatki ponoszone przez spółdzielnię na remonty zasobów mieszkaniowych są planowane, ewidencjonowane i rozliczane z podziałem na:
 - 1/ remonty wykonywane w lokalach,
 - 2/ remonty nieruchomości wspólnych,
 - 3/ remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla,
 - 4/ remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni służące do prowadzenia przez spółdzielnię działalności statutowej, gospodarczej oraz społeczno – kulturalnej (lokale biurowe, lokal domu kultury, wynajmowane lokale użytkowe itp.).
2. Do zadań spółdzielni należy wykonywanie remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych położonych na nieruchomościach wymienionych w ust. 1 pkt 2, 3 i 4.
3. Wydatki na remonty stanowią składnik kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości.

4. Koszty robót zakwalifikowanych jako konserwacje, finansowane są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji budynków i kosztów ogólnych zarządu spółdzielni. Wydatki te winny być uwzględnione w planie finansowym. Szczegółowy zakres prac konserwacyjnych określa **załącznik nr 1** do niniejszego Regulaminu.
5. Bezpośrednie i pośrednie koszty działania grupy konserwatorów spółdzielni odnoszone są w ciężar kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

§ 5

1. Obowiązki spółdzielni w zakresie wykonywania remontów i konserwacji w lokalach, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1 Regulaminu, ustalają postanowienia „Regulaminu określającego obowiązki spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń spółdzielni z użytkownikami lokali zwalnijacymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe”, uchwalanego przez Radę na podstawie § 82 ust. 3 i § 98 Statutu.
2. Właściciele lokali pokrywają we własnym zakresie koszty konserwacji i remontów tych lokali oraz znajdujących się w nich instalacji technicznych i urządzeń, z wyłączeniem konstrukcji ścian i stropów, instalacji centralnego ogrzewania oraz pionów instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej i c.w.u., a także przylegających do lokalu elementów ścian zewnętrznych (gzymsów) i elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich. Remonty i konserwacja wewnętrznej przestrzeni balkonów obciążają właścicieli lokali (z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych).
3. Naprawa uszkodzeń w budynku, powstałych z winy osoby korzystającej z lokalu położonego się w tym budynku, obciąża użytkownika tego lokalu.

Rozdział II PLANOWANIE WYDATKÓW REMONTOWYCH

§ 6

1. Remonty wykonywane są na podstawie wieloletnich i rocznych planów rzeczowo - finansowych remontów, zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
2. Podstawą opracowania planu remontów powinien być okresowy przegląd stanu technicznego budynków i budowli oraz dane o awariach i uszkodzeniach, które wystąpiły poprzednio, a których usunięcie ciąży na spółdzielni.
3. Plany rzeczowo - finansowe remontów sporządza się z podziałem na nieruchomości wyszczególnione w § 4 ust. 1 pkt 1 – 4 Regulaminu.
4. Zatwierdzony plan wydatków z funduszu remontowego musi być zbilansowany z planem przychodów Funduszu na dany rok, w korelacji z saldem roku ubiegłego.

§ 7

1. Na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, spółdzielnia obowiązana jest do przeprowadzania okresowej kontroli, której podlegają:
 - 1) co najmniej **raz w roku** elementy budynków, budowli i instalacji narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących

podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, środowiska lub konstrukcji budynku, w szczególności sprawdzeniem należy objąć stan techniczny:

- a) zewnętrznych i wewnętrznych warstw ścian zewnętrznych (warstwa fakturująca), elementów ścian zewnętrznych (gzymsy, balustrady, loggie i balkony),
 - b) urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku,
 - c) elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
 - d) pokryć dachowych,
 - e) instalacji gazowych,
 - f) przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych),
 - g) instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
 - h) urządzeń dźwigów osobowych wraz z osprzętem i zabezpieczeniami,
 - i) urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - j) elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku,
 - k) przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.
- 2) co najmniej **raz na 5 lat** sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, o których mowa w pkt 1), instalacje elektryczne i odgromowe wraz z zabezpieczeniami przed porażeniem oraz wszystkie pozostałe elementy budynku, a także estetyka budynku i jego otoczenia.
2. Protokoły sporządzane w wyniku kontroli okresowych powinny zawierać określenie:
- a) stanu technicznego elementów budynku i budowli objętych kontrolą,
 - b) rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów, o których mowa w ust 1,
 - c) przewidywanego zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania,
 - d) metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników,
 - e) zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.
3. Do protokołów, o których mowa w ust. 2, w razie potrzeby należy dołączyć dokumentację graficzną wykonaną w toku kontroli.
4. Niezależnie od kontroli okresowych, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia może przeprowadzać przeglądy robocze mające na celu określenie stanu przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym.

§ 8

1. Przy opracowywaniu projektów planów rzeczowo – finansowych remontów, Zarząd bierze pod uwagę:
 - 1/ remonty konieczne, wynikające z zaleceń lub decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Urzędu Dozoru Technicznego itp.,
 - 2/ remonty budynków i budowli po klęskach żywiołowych lub katastrofach budowlanych,
 - 3/ stopień (rozmiar) zużycia lub uszkodzenia elementów technicznych budynków i budowli,

- 4/ zalecenia pokontrolne, o których mowa w § 7 ust. 2 lit. c) i e) Regulaminu,
 - 5/ wnioski przyjęte przez Walne Zgromadzenie członków spółdzielni,
 - 6/ współczynnik zadłużenia nieruchomości wspólnej lub lokalu z tytułu opłaty eksploatacyjnej i wpłat na fundusz remontowy – zwany dalej „współczynnikiem zadłużenia”.
2. Przez współczynnik zadłużenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, należy rozumieć wyliczoną za poprzedni rok obrotowy **proporcję** sumy zadłużenia z tytułu opłaty eksploatacyjnej i wpłat na fundusz remontowy wszystkich użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej – do łącznej wysokości należności z tytułu opłaty eksploatacyjnej i wpłat na fundusz remontowy wymagalnych w przyjętym okresie rozliczeniowym od tych użytkowników lokali, wyrażoną w procentach. Współczynnik zadłużenia wylicza się również dla poszczególnego lokalu, jeżeli w lokalu tym planowane jest wykonywanie prac remontowych obciążających spółdzielnię.
 3. Jeżeli współczynnik zadłużenia dla danej nieruchomości wspólnej lub lokalu jest wyższy niż 10 %, uwzględnienie prac remontowych na rzecz tej nieruchomości lub lokalu w planie rzeczowo – finansowym remontów jest dopuszczalne tylko w przypadku konieczności wykonania zaleceń pokontrolnych organów nadzoru budowlanego albo usunięcia skutków awarii i uszkodzeń, a także usunięcia zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowników lokali.

§ 9

1. W przypadku, gdy koszty planowanego remontu w danej nieruchomości wspólnej przewyższają w przyjętym okresie rozliczeniowym wysokość przewidywanych wpływów z tytułu wpłat na fundusz remontowy od użytkowników lokali w tej nieruchomości, w części przeznaczonej na tą nieruchomość, umieszczenie remontu w planie rzeczowo – finansowym remontów możliwe jest pod warunkiem przyznania na ten remont dotacji, o której mowa w § 13 ust. 2 - 4 Regulaminu.
2. Jeżeli nie udzielono dotacji bezzwrotnej, ponowna dotacja dla tej samej nieruchomości wspólnej może zostać udzielona dopiero po zrefundowaniu (rozliczeniu) poprzedniej dotacji z wpłat od użytkowników lokali, z wyjątkiem sytuacji nadzwyczajnych, jak: klęska żywiołowa, katastrofa, awaria, decyzja organów nadzoru budowlanego.
3. Wysokość planowanych nakładów na remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla, dzieli się przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali należących do zasobów mieszkaniowych spółdzielni, a uzyskaną kwotę nakładów na jeden metr kwadratowy mnoży się, oddzielnie dla każdej nieruchomości wspólnej, przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali położonych w obrębie tej nieruchomości. Tak wyliczona na dany rok obrotowy kwota nakładów powiększa wysokość planowanych kosztów remontowych danej nieruchomości, o których mowa w § 11 ust. 3 pkt 1 lit b Regulaminu.

Rozdział III

FUNDUSZ REMONTOWY

§ 10

Środki funduszu remontowego dzielone są analitycznie na następujące części:

- 1/ środki przeznaczone na remonty poszczególnych nieruchomości wspólnych i lokali nie wyodrębnionych (w zakresie obciążającym spółdzielnię),
- 2/ środki na remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla,
- 3/ środki rezerwowe Funduszu, zwane dalej „Rezerwą Funduszu”.

§ 11

1. Odpis na fundusz remontowy w danym roku obrotowym naliczany jest przez pomnożenie powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w § 3 pkt. 12 Regulaminu, przez stawkę odpisu na fundusz ustaloną w sposób określony w ust. 2 - 4.
2. Stawka odpisu na fundusz remontowy ustalana jest oddzielnie dla każdej nieruchomości wspólnej, o której mowa w § 3 pkt. 10 Regulaminu.
3. Wysokość (stawkę) odpisu na fundusz remontowy ustala się dla danej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w ten sposób, iż:
 - 1) dodaje się:
 - a/ przewidywane koszty remontów planowanych do wykonania w danym roku obrotowym w obrębie tej nieruchomości,
 - b/ wyliczone zgodnie z postanowieniem § 9 ust. 3 Regulaminu koszty planowanych nakładów na remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla, w części przypadającej do pokrycia przez użytkowników samodzielnych lokali położonych w obrębie tej nieruchomości,
 - 2) do sumy kosztów, o których mowa w pkt 1, dodaje się:
 - a/ kwotę odprowadzaną na zwiększenie środków rezerwowych funduszu, zwanych dalej „Rezerwą Funduszu”, o której mowa w § 13 Regulaminu,
 - b/ nadwyżkę kosztów nad przychodami funduszu remontowego, wykazaną dla tej nieruchomości za poprzedni rok obrotowy – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4,
 - c/ kwotę, jaką dana nieruchomość zobowiązana jest zwrócić w danym roku obrotowym do Rezerwy Funduszu,
 - 3) od kwoty planowanych na dany rok obrotowy nakładów remontowych, wyliczonej jako suma kosztów i zobowiązań wyszczególnionych w punktach 1 i 2, odejmuje się kwotę nadwyżki przychodów nad kosztami funduszu remontowego, a uzyskaną różnicę dzieli się przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.
4. W przypadku realizacji wieloletnich programów remontowych, rozliczenie nadwyżki poniesionych w danym roku kosztów nad przychodami funduszu remontowego może

zostać rozłożone w czasie na okres kilku lat. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 12

1. Wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, w złotych na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali.
2. Wpływy uzyskiwane przez Spółdzielnię z odpisu na fundusz remontowy dzielone są w ten sposób, iż:
 - 1/ **75 %** środków wpłacanych przez użytkowników lokali przeznacza się na remonty nieruchomości wspólnych i lokali nie wyodrębnionych (w zakresie obciążającym spółdzielnię), w których zamieszkują,
 - 2/ **20 %** środków wpłacanych przez użytkowników lokali zaksięgowuje się na pokrycie kosztów remontów nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla,
 - 3/ **5 %** środków wpłacanych przez użytkowników lokali zaksięgowuje się na zwiększenie środków Rezerwy Funduszu.
3. Uwzględniając rozliczenie nakładów na remonty zawarte w rocznym sprawozdaniu finansowym spółdzielni, Rada Nadzorcza może dokonywać korekty procentowego podziału środków ustalonego w ust. 2 pkt 1/ i 2/, przy czym limit środków przeznaczonych na remonty nieruchomości wspólnych i lokali nie wyodrębnionych nie może być niższy niż 70 % wpływów, a limit środków przeznaczonych na remonty nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla nie może być niższy niż 10 % wpływów.
4. Remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni służące do prowadzenia przez spółdzielnię działalności gospodarczej (administracyjnej, handlowej, usługowej) wykonywane są przez spółdzielnię w ciężar przychodów uzyskiwanych z prowadzonej działalności.

§ 13

1. Rezerwę Funduszu tworzy się z wpływów uzyskiwanych przez spółdzielnię z tytułu:
 - 1/ części odpisu na fundusz remontowy, o której mowa w § 12 ust. 2 pkt. 3 Regulaminu,
 - 2/ środków funduszu nie wykorzystanych w poprzednim roku obrotowym na pokrycie kosztów remontów nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla,
 - 3/ z dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych,
 - 4/ części nadwyżek przychodów nad kosztami uzyskanymi z tytułu dzierżawy terenu i najmu lokali użytkowych,
 - 5/ wyniku dodatniego uzyskanego przez spółdzielnię na pozostałej działalności gospodarczej (zysku) – w części przeznaczonej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia na zwiększenie środków Funduszu,
 - 6/ wpływów z innych tytułów.

2. Ze środków Rezerwy Funduszu udzielane są dotacje celowe na sfinansowanie remontów poszczególnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.
3. Dotacje podlegają zwrotowi do Rezerwy Funduszu w ustalonym okresie rozliczeniowym. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się udzielenie dotacji całkowicie lub częściowo bezzwrotnej.
4. Decyzje w sprawie udzielenia dotacji podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
5. Przyznanie danej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym dotacji zwrotnej, której wysokość przewyższa łączną sumę wpływów z tytułu wpłat na fundusz remontowy od użytkowników lokali położonych w tej nieruchomości za okres trzech lat, dopuszczalne jest pod warunkiem udzielenia przez wszystkich użytkowników lokali położonych w obrębie w tej nieruchomości zabezpieczenia spłaty dotacji na wypadek przekształcenia się tej nieruchomości we wspólnotę mieszkaniową lub w oddzielną spółdzielnię mieszkaniową.

§ 14

Środki Funduszu, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt 1/ powiększa się o wpływy spółdzielni z tytułu:

- 1) kwot uzyskanych z tytułu obniżania wynagrodzenia wykonawców w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze budynków,
- 2) kar za zwłokę w usuwaniu wad fizycznych robót budowlanych ujawnionych w budynkach w okresie gwarancji lub rękojmi,
- 3) odszkodowań wypłaconych przez ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
- 4) kwot uzyskanych za zużycie urządzeń technicznych i sanitarnych pobieranych od członków zwalniających lokale,
- 5) odszkodowań uzyskanych na drodze sądowej od osób, które dokonały zniszczeń w nieruchomości wspólnej.

§ 15

1. Środki Funduszu, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt 1/ przeznacza się na finansowanie:
 - 1/ remontów nieruchomości wspólnych,
 - 2/ remontów lokali nie wyodrębnionych, w zakresie obciążającym spółdzielnię,
 - 3/ okresowych przeglądów technicznych budynków,
 - 4/ wypłat na rzecz ubezpieczycieli z tytułu regresów za odszkodowania wypłacone przez nich dla użytkowników lokali spółdzielni,
 - 5/ wypłat odszkodowań za szkody wyrządzone z winy spółdzielni w mieszkaniach nie ubezpieczonych,
 - 6/ wypłat kwot na remonty mieszkań przejęte od lokatorów zwalniających lokale (różnice kosztów na skutek różnicy cen materiałów i robocizny, od momentu zwolnienia mieszkania do chwili wykonania remontu).
2. Środki Funduszu, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt 2/ przeznacza się na finansowanie remontów budowli i urządzeń technicznych związanych z zasobami mieszkaniowymi (np. drogi, parkingi, śmietniki, place zabaw, zieleńce, hydrofornie, instalacje wodno-

kanalizacyjne, sieci ciepłowniczej i gazowej oraz awarie tych instalacji poza granicami poszczególnych nieruchomości).

§ 16

Remonty zasobów mieszkaniowych spółdzielni wykonywane są przez wykonawców zewnętrznych lub przez grupę konserwatorów spółdzielni, jeżeli oferuje ona wykonanie robót po cenach konkurencyjnych.

Rozdział IV FINANSOWANIE REMONTÓW PRZEZ WŁAŚCICIELI

§ 17

1. Właściciele lokali będący członkami spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, obowiązani są do dokonywania wpłat na fundusz remontowy w wysokości stawek odpisu ustalonych przez Radę dla członków spółdzielni.
2. Wpłaty zaliczek na poczet kosztów remontów właściciele obowiązani są dokonywać do 20-go dnia każdego kolejnego miesiąca kalendarzowego, łącznie z pozostałymi opłatami za eksploatację ich lokali.
3. Wpłaty dokonane przez właścicieli na fundusz remontowy, niewykorzystane w danym roku nie podlegają rozliczeniu rocznemu i są przenoszone na rok następny.
4. Na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku podwyższonymi stawkami odpisu na Fundusz, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 50/2011 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w dniu 25.10.2011 r. (Protokół nr 10/2011) i obowiązywać będzie od dnia uchwalenia.

Zmiany: zatwierdzone Uchwałą Nr 73/2012 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w dniu 18.12.2012 r.

DO ROBÓT KONSERWACYJNYCH, FINANSOWANYCH Z EKSPLOATACJI,
ZALICZA SIĘ W SZCZEGÓLNOŚCI PRACE POLEGAJĄCE NA:

1. wymianie żarówek, bezpieczników w nieruchomościach wspólnych;
2. regulacji zamków, samozamykaczy, bram oraz dorabianiu zgubionych (zniszczonych) kluczy;
3. czyszczeniu przewodów spalinowych i wentylacyjnych, z wyłączeniem remontów;
4. utrzymaniu w sprawności sieci wodociągowo - kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, c.o., c.c.w., z wyłączeniem remontów;
5. czyszczeniu rur kanalizacyjnych, rynien i rur spustowych, z wyłączeniem remontów;
6. utrzymaniu w sprawności dźwigów osobowych, z wyłączeniem remontów.