

REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "RADUNIA"

Rozdział I

PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane .
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "RADUNIA" w Pruszczu Gdańskim.

Rozdział II

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Regulamin niniejszy ustala zasady tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego oraz rozliczania kosztów poniesionych na remonty zasobów mieszkaniowych i mienia Spółdzielni.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do użytkowników lokali, określonych w § 3 ust. 3 Regulaminu.

§ 3

Określenia użyte w Regulaminie, oznaczają:

1. **Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy.
2. **Nieruchomość** - działka gruntu zabudowana budynkiem oraz działka niezabudowana, dla której jest założona jedna księga wieczysta.
3. **Użytkownicy lokali** :
 - a) członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu,
 - b) właściciele lokali w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię, nie będący członkami Spółdzielni,
 - c) osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu nie będący członkami Spółdzielni,
 - d) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali,
 - e) użytkownicy lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego,
 - f) najemcy lokali mieszkalnych.
4. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia wynikająca z treści prawomocnej uchwały Zarządu Spółdzielni, określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
5. **Część wspólna nieruchomości** - grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

służą wyłącznie do użytku poszczególnych lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli tej nieruchomości. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się m.in.: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze, elementy infrastruktury technicznej, drogi, chodniki, zieleń, pomieszczenia węzła cieplnego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, fundamenty, mury, dachy, itp.

6. **Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w części wspólnej nieruchomości** - udział określony w uchwale Zarządu Spółdzielni, w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
7. **Pożytki w nieruchomości** - przychody z nieruchomości, na przykład: czynszu najmu i dzierżawy, z opłat za urządzenia reklamowe, itp.
8. **Zasoby mieszkaniowe** - budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, urządzeniami i uzbrojeniem terenów danej nieruchomości (na których znajdują się budynki mieszkalne) oraz - znajdujące się w tych budynkach lokale użytkowe.
9. **Mienie Spółdzielni** - wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane, lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługujących poszczególnym członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni, odrębnej własności lokali lub ich praw.
10. **Remont** - wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego i nie pogarszających stanu istniejącego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
11. **Osiedle** - zespół nieruchomości znajdujących się na terenie zwyczajowo określonym jako: Pruszcz Sady, Żwirki i Wigury, Straszyn i Kolbudy.

Rozdział III

TWORZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 4

1. W Spółdzielni tworzy się fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany dalej funduszem remontowym. Odpisy na ten fundusz, obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy wszystkich członków Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, osób nie będących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz najemców lokali mieszkalnych i użytkowników lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego.
3. **W ramach tworzonego funduszu remontowego Spółdzielni, wyodrębnia się:**
 - 1) **fundusz remontowy nieruchomości,**
 - 2) **centralny fundusz remontowy mienia Spółdzielni.**

§ 5

1. Fundusz remontowy nieruchomości, tworzy się i rozlicza dla każdej nieruchomości osobno.
2. Centralny fundusz remontowy mienia Spółdzielni, tworzy się i rozlicza dla każdego Osiedla osobno.

§ 6

Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się, z:



- 1) odpisów na fundusz remontowy wnoszonych przez Użytkowników lokali w ramach opłat za używanie lokali, przy czym jednostką naliczenia odpisu na fundusz remontowy jest m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 2) kwot uzyskanych od wykonawców robót z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady stwierdzone przy wykonywaniu robót remontowych i budowlanych nieruchomości,
- 3) odszkodowań od ubezpieczycieli za szkody majątkowe powstałe w zasobach mieszkaniowych, przeznaczonych na likwidację tych szkód,
- 4) dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych danej nieruchomości,
- 5) wyniku dodatniego uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałej działalności (nadwyżki bilansowej) – przeznaczonego na fundusz remontowy nieruchomości, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
- 6) innych wpływów wykazujących związek z daną nieruchomością.

§ 7

1. Centralny fundusz remontowy mienia Spółdzielni, tworzy się, z:

- 1) wyniku dodatniego uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałej działalności (nadwyżki bilansowej) – przeznaczonej na centralny fundusz remontowy, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
 - 2) odpisów na fundusz remontowy naliczanych Użytkownikom lokali (zgodnie z § 8 Regulaminu),
 - 3) odszkodowań od ubezpieczycieli za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni,
 - 4) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek od wykonawców robót budowlanych i remontowych, dotyczących mienia Spółdzielni,
 - 5) dotacji, subwencji bądź dofinansowań otrzymanych na poprawę warunków technicznych zasobów mieszkaniowych.
2. Środki centralnego funduszu remontowego mienia Spółdzielni, dzieli się na poszczególne Osiedla, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tych Osiedlach, chyba że wpływy określone w § 7 ust. 1 pkt 1, dotyczą realizacji konkretnego zadania na danym Osiedlu. W takim przypadku, wpływy te zaliczane są tylko na wskazane zadanie na danym Osiedlu.

Rozdział IV

ZASADY USTALANIA WYSOKOŚCI STAWEK ODPISÓW NA FUNDUSZ REMONTOWY

§ 8

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczanych w ramach opłat za używanie lokali - powinna uwzględniać:
 - 1) wielkość potrzeb remontowych nieruchomości na dany rok, które mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków oraz okresu eksploatacji,
 - 2) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych (z wyłączeniem budynków),
 - 3) stan środków funduszu remontowego na początku danego roku,
 - 4) tworzenie rezerwy na przyszłe remonty.



2. Stawki odpisów na fundusz remontowy, o których mowa w ust. 1, uchwała Rada Nadzorcza w Planie rzeczowo - finansowym Spółdzielni, na dany rok obrachunkowy.
3. Stawki odpisów, na centralny fundusz remontowy mienia Spółdzielni, ustala Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu Spółdzielni, jednolicie dla całości zasobów mieszkaniowych, za zachowaniem postanowień § 12 ust. 1 Regulaminu. Podwyższony/dodatkový dla nieruchomości odpis na fundusz remontowy, nie zwiększa wysokości odpisu na centralny fundusz remontowy mienia Spółdzielni.
4. Stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości mogą być podwyższone tylko na realizację konkretnego zadania, dotyczącego danej nieruchomości, którego rozliczenie powoduje zakończenie okresu pobierania podwyższonej stawki.
5. Decyzja o podwyższeniu stawki odpisu na fundusz remontowy, o jakim mowa w ust. 4, może zostać podjęta tylko na wniosek, lub za pisemną zgodą większości Użytkowników lokali, którym przysługują prawa do lokali w danej nieruchomości, z zastrzeżeniem postanowień ust. 6.
6. Zgoda użytkowników nie jest konieczna w razie obowiązku przeprowadzenia remontu wynikającego z decyzji organu, o którym mowa w § 10 ust. 1 pkt 1. W takim przypadku stawkę odpisu na fundusz remontowy dla danej nieruchomości podwyższa się o 100%, do czasu spłaty powstałego zobowiązania.
7. Niewykorzystane w danym roku środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym na dzień 31 grudnia danego roku, przenosi się na rok następny.
8. Dopuszcza się możliwość korzystania nieruchomości ze zwrotnej pożyczki wewnętrznej, poprzez skorzystanie ze środków finansowych innych nieruchomości, na rzecz nieruchomości, w której brak jest możliwości zbilansowania potrzeb remontowych w celu utrzymania zasobów w należyтым stanie technicznym (dofinansowanie wewnętrzne).
9. O dofinansowaniu wewnętrznym decyduje Zarząd Spółdzielni, podejmując odpowiednią uchwałę, na wniosek większości Użytkowników lokali, o udzielenie pożyczki wewnętrznej.
10. Uchwała Zarządu Spółdzielni, o której mowa w ust. 8 i 9, powinna zawierać:
 - a) kwotę pożyczki przeznaczonej na dofinansowanie funduszu remontowego danej nieruchomości,
 - b) cel dofinansowania,
 - c) okres spłaty pożyczki.
11. W przypadku zgromadzenia na funduszu remontowym danej nieruchomości środków finansowych na pokrycie 40% przewidywanych kosztów remontu budynku, Użytkownicy lokali mogą ubiegać się o uzyskanie pożyczki z funduszu remontowego na ten cel w wysokości nie większej niż 60% zgromadzonych środków na funduszu remontowym nieruchomości.
12. W przypadku braku możliwości dotrzymania terminu spłaty pożyczki (cztery lata), Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu Spółdzielni, podejmuje decyzję o podwyższeniu kwoty odpisu na fundusz remontowy tej nieruchomości.
13. O wysokości odpisów na fundusz remontowy, powiadamia się użytkowników lokali w odrębnych pozycjach naliczeń, dla umożliwienia określenia kwoty wniesionych wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni, w danym roku obrachunkowym.



Rozdział V

PRZEZNACZENIE I PODZIAŁ FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 9

1. Środki funduszu remontowego nieruchomości, przeznaczone są na:
 - 1) finansowanie kosztów remontów budynków danej nieruchomości, sieci wchodzących w skład nieruchomości oraz instalacji wewnętrznych budynków, a także urządzeń i uzbrojenia terenów, na których znajdują się budynki,
 - 2) zapłaty dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za odszkodowania majątkowe wypłacone dla Użytkowników lokali w danej nieruchomości,
 - 3) usuwanie wad technologicznych,
 - 4) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i wad budowlanych,
 - 5) spłatę kredytów bankowych zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych danej nieruchomości,
 - 6) inne wydatki remontowe danej nieruchomości.
2. Wartość planowanych wydatków na bieżące remonty, nie może przekroczyć dwukrotności odpisu, o którym mowa w § 12 ust. 1 pkt 2.
3. Środki na pokrycie przekroczenia odpisu, o którym mowa w ust. 1, mogą pochodzić z nie oprocentowanych pożyczek wewnętrznych, zaciągniętych z wolnych środków finansowych na danym Osiedlu. Przekroczenie nakładów na remonty, o których mowa w ust. 2, jest rozliczane w roku następnym.
4. Suma planowanych robót remontowych dla wszystkich nieruchomości w danym Osiedlu, winna być zbilansowana ze stanem środków finansowych na funduszu remontowym nieruchomości w tym Osiedlu.
5. W razie konieczności wykonania prac remontowych na kilku budynkach danego Osiedla oraz braku środków na wykonanie wszystkich prac, o kolejności ich wykonywania decyduje wysokość zgromadzonych środków funduszu, na danym budynku.
6. Z funduszu remontowego **nie** można finansować napraw i remontów obciążających Użytkowników lokali, zgodnie z podziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali, określonych w Załączniku B i C do Regulaminu.
7. Z funduszu remontowego nieruchomości nie można finansować remontów środków trwałych, nie zaliczonych do zasobów mieszkaniowych.

§ 10

1. Centralny fundusz remontowy mienia Spółdzielni, przeznaczony jest na:
 - 1) realizację decyzji Organów Nadzoru Budowlanego, Straży Pożarnej, Sanepidu, Ochrony Środowiska, Urzędu Dozoru Technicznego dotyczących mienia Spółdzielni.
 - 2) remonty budynku i pomieszczeń biura Zarządu oraz budynków administracji Spółdzielni, rozliczonych proporcjonalnie do powierzchni Osiedli,
 - 3) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii, wad budowlanych w mieniu Spółdzielni,
 - 4) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań w mieniu Spółdzielni firm ubezpieczeniowych,
 - 5) remonty urządzeń i uzbrojenie terenów zaliczanych do mienia Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego użytkowania przez mieszkańców Osiedli.



2. Planowane wydatki centralnego funduszu remontowego, muszą się bilansować ze stanem środków tego funduszu dla danego Osiedla.

Rozdział VI

UCHWALANIE PLANU WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 11

1. Zarząd Spółdzielni przedstawia Przewodniczącemu Komisji GZM Rady Nadzorczej Spółdzielni, do dnia 31 grudnia każdego roku, wstępny projekt Planu funduszu remontowego, na rok następny.
2. Projekt planu zawiera wykaz najważniejszych prac wraz z przewidywanym ich kosztem wykonania, dla każdej nieruchomości, uwzględniający: wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych obiektów, zalecenia wynikające z orzeczeń pokontrolnych zewnętrznych organów nadzoru i kontroli, wymagające natychmiastowej realizacji, wnioski mieszkańców oraz służb technicznych Spółdzielni,
3. Przygotowany według zasad określonych w ust. 2 wstępny projekt Planu funduszu remontowego, opiniowany jest przez Komisję GZM Rady Nadzorczej.
4. Po uzyskaniu opinii komisji GZM, ostateczną wersję Planu remontów uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni, do dnia 31 marca każdego roku, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.
5. Prace konieczne - awaryjne do wykonania w częściach wspólnych nieruchomości, prace nie mieszczące się w funduszu na remonty danej nieruchomości, nie wymagają umieszczenia ich w Planie remontów, zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą.

Rozdział VII

PODZIAŁ I ROZLICZANIE ŚRODKÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 12

1. Rada Nadzorcza, zatwierdzając roczny Plan remontów, ustala jednocześnie stawki odpisów na remonty, tj.:
 - 1) na centralny fundusz remontowy mienia Spółdzielni – od 5% do 10% planowanych wpływów z uwzględnieniem postanowień w § 8 ust. 3,
 - 2) fundusz remontowy nieruchomości.
2. Niewykorzystane w danym roku obrachunkowym środki funduszu remontowego (fundusz remontowy nieruchomości i centralny fundusz remontowy mienia Spółdzielni), przechodzą na rok następny.
3. Rada Nadzorcza może dokonać w każdym czasie korekty zatwierdzonego Planu remontów, na podstawie wniosku Zarządu Spółdzielni.

§ 13

1. Środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, dysponuje Zarząd Spółdzielni, na podstawie uchwalonego przez Radę Nadzorczą Planu remontów.
2. Sprawozdanie rzeczowo – finansowe z wykonania Planu remontów, Zarząd Spółdzielni przedkłada Radzie Nadzorczej, na koniec każdego roku obrachunkowego.





Rozdział VIII

REALIZACJA PLANU FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 14

1. Realizacja prac remontowych w zasobach Spółdzielni, następuje w oparciu o roczny Plan remontów, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Decyzję o przeprowadzeniu określonego remontu w danym budynku, podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. O decyzji w sprawie remontu budynku, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest poinformować jego mieszkańców, poprzez wywieszenie - na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych- informacji pisemnej, na co najmniej 7 dni przed rozpoczęciem prac.

§ 15

Remont nieruchomości finansowany jest w całości ze środków własnych gromadzonych na funduszu remontowym danej nieruchomości,

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

1. Do remontów w rozumieniu niniejszego Regulaminu, nie zalicza się prac wykonywanych przez Użytkownika lokalu we własnym zakresie.
2. Wykaz nakładów nie stanowiących remontów, tj. nakładów konserwacyjno - przeglądowych, zaliczonych do obowiązków Spółdzielni, stanowi Załącznik A do niniejszego Regulaminu.
3. Wykaz nakładów obciążających użytkowników **lokali mieszkalnych**, stanowi Załącznik B do niniejszego Regulaminu.
4. Wykaz nakładów obciążających użytkowników lokali użytkowych i użytkowników bez tytułu prawnego stanowi Załącznik C do niniejszego Regulaminu.
5. Załączniki A, B, C stanowią integralną część niniejszego Regulaminu.

§ 17

Niniejszy Regulamin uchwalono w dniu 26.09.2022 r. Uchwałą nr 39 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Radunia”.

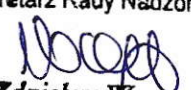
Przewodniczący Rady Nadzorczej


Przemysław Kaczmar

RADCA PRAWNY


Robert Urbański

Sekretarz Rady Nadzorczej


Zdzisław Wagner

ZAŁĄCZNIK "A"

Wykaz nakładów nie stanowiących remontów, tj. nakładów konserwacyjno - przeglądowych, zaliczonych do obowiązków Spółdzielni

Nie zalicza się do obciążeń funduszu remontowego Spółdzielni wydatków poniesionych na:

1. Okresowe przeglądy techniczne wynikające z przepisów ustawy Prawo budowlane.
2. Okresowe i bieżące przeglądy wynikające z warunków technicznych użytkowania, przepisów dozoru technicznego i względów bezpieczeństwa.
3. Okresową i bieżącą kontrolę budynków, budowli i urządzeń infrastruktury oraz usuwanie awarii i usterek zgłaszanych przez użytkowników lokali.
4. Bieżącą konserwację, regulację i naprawy w szczególności drzwi zewnętrznych oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku, stolarki okiennej w częściach wspólnych, mieniu ogólnym i wspólnym, wyjść na dach, kompletowanie i dorabianie kluczy, wymianę zawiasów, naprawę zamków oraz drabinek włazowych.
5. Kontrolę kompletności i stanu technicznego oraz wymiana sprzętu p. poż., oznakowań budynków, dróg wewnątrzsiedlowych oraz elementów wyposażenia budynków.
6. Bieżącą kontrolę i naprawę instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, deszczowej i gazowej polegającej na:
 - 1) zabezpieczeniu miejsc awarii w tych instalacjach poprzez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualne założenie opasek,
 - 2) przeczyszczeniu i udrożnieniu przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach, przewodów wentylacyjnych i kominowych,
 - 3) zabezpieczeniu niesprawnych urządzeń gazowych poprzez odcięcie od instalacji i zamknięciu dopływu gazu,
 - 4) naprawieniu uszkodzonych elementów armatury przez wymianę głowic lub uszczelki w głównych pionach i poziomach,
 - 5) uzupełnieniu izolacji cieplnej na przewodach c.o. i c.w. Na głównych pionach i poziomach,
 - 6) sprawdzeniu i przywróceniu drożności oraz szczelności studzienek, wpustów deszczowych i rur spustowych,
 - 7) wymianie i uzupełnieniu uszczelnienia w instalacji wodno - kanalizacyjnej w głównych pionach i poziomach.
7. Bieżącą kontrolę i naprawę instalacji elektrycznych w budynkach, na budynkach i znajdujących się w terenie polegającej w szczególności na:
 - 1) wymianie żarówek w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków i terenu oraz sprawdzenia działania oświetlenia,
 - 2) naprawie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach, parkingach wielostanowiskowych i innych pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz terenu,
 - 3) naprawie i wymianie osprzętu oświetleniowego i urządzeń elektrycznych,
 - 4) usuwaniu awarii instalacji elektrycznej, w tym w pionach WLZ w budynkach wraz z wymianą zabezpieczeń i wkładek topikowych,
 - 5) kontroli działania i ewentualnej naprawie i wymianie automatów oświetlenia na klatkach schodowych,
 - 7) inne naprawy o charakterze awaryjnym.
8. Drobne naprawy ogólnobudowlane polegające w szczególności na:
 - 1) naprawie małej architektury i wyposażenia placów zabaw,
 - 2) uzupełnieniu drobnych ubytków malarskich, odnowieniu powłok malarskich drobnych elementów budynków i budowli, zwłaszcza w zakresie ochrony przed korozją,

- 3) uzupełnieniu drobnych ubytków tynków zewnętrznych elewacji oraz wewnętrznych w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - 4) uzupełnieniu drobnych ubytków płytek chodnikowych, krawężników i innych elementów dróg, placów, zatok parkingowych i parkingów,
 - 5) wykonywaniu drobnych prac spawalniczych w wyposażeniu budynków, budowli i urządzeń infrastruktury,
 - 6) uzupełnieniu ubytków okładzin posadzkowych i posadzek w pomieszczeniach ogólnego użytku.
9. Inne drobne prace mające wpływ na utrzymanie w niepogorszonym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości, a nie objęte planem rzeczowym remontów.



ZAŁĄCZNIK "B"

Wykaz nakładów obciążających użytkowników lokali mieszkalnych

- I. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu.

Jako szczególne obowiązki użytkownika w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

1. konserwację, naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych oraz naprawę i wymianę podłóży,
 2. konserwację, naprawę i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej – z uwzględnieniem postanowień zawartych w regulaminie wymiany stolarki okiennej,
 3. konserwację, naprawę i wymianę urządzeń techniczno – sanitarnych łącznie z osprzętem w postaci sedesów, syfonów, baterii, wężyków do spłuczek,
 4. naprawę i wymianę przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych - z wyjątkiem odcinków przechodzących przez mieszkania (bądź inne pomieszczenia) zlokalizowane pod danym lokalem), w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 5. konserwację, naprawę i wymianę przewodów wodociągowych zimnej i ciepłej wody w lokalu, łącznie z wodomierzami aż do zaworu głównego przy pionie wody (bez tego zaworu) bądź do pionu w przypadku braku zaworu odcinającego,
 6. naprawę i wymianę instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu wraz z osprzętem i tablicą bezpiecznikową w lokalu i jej zamknięciem,
 7. malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów, naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów w mieszkaniu,
 8. malowanie drzwi, okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 9. odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni,
 10. zabezpieczenie przed włamaniem drzwi wejściowych do lokali i innych samodzielnie użytkowanych pomieszczeń (piwnice, pomieszczenia gospodarcze) i usuwanie skutków włamań,
 11. usunięcie zabudowy lub obudowy instalacji: c.o., c.w., wod.-kan., gaz i wentylacji wykonanej przez użytkownika we własnym zakresie w przypadku konieczności usunięcia awarii i jej skutków, wykonywanych przez Spółdzielnię.
Koszty związane z usunięciem zabudowy lub obudowy i ewentualnych zniszczeń pokrywa użytkownik niezależnie od posiadanego prawa do lokalu,
 12. remont lub modernizacja instalacji: CO, CW, wod-kan, gaz i wentylacji oraz związane z tym usunięcie obudów i zabudów wykonanych we własnym zakresie wymaga zgody większości użytkowników lokali,
 13. modernizacja balkonów i loggi (położenie glazury, wykładziny itp.) w przypadku konieczności wymiany izolacji przeciwwilgociowej płyty balkonowej,
 14. utrzymanie w należnym stanie loggii i balkonu:
 - 1) naprawa okładzin posadzkowych w przypadku ułożonych płytek, uzupełnianie fug, dokonywanie uszczelnień,
 - 2) malowanie wnętrza balkonów i loggii łącznie z barierkami i płytą osłonową - z uwagi na zachowanie estetyki wymaga ustaleń ze Spółdzielnią,
 - 3) usuwanie śniegu w okresie zimowym.
- II. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nim powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.

III. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, za wyjątkiem wymiany płytek na płytach balkonowych lub loggiowych w związku z remontem tych płyt przez Spółdzielnię. Położenia płytek dokona Spółdzielnia przyjmując uśrednioną cenę płytek i robocizny. Cena za m² płytek będzie ustalana każdego roku przez Zarząd Spółdzielni.



ZAŁĄCZNIK "C"

Wykaz nakładów obciążających najemców lokali użytkowych i użytkowników bez tytułu prawnego

- I. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu.
- Jako szczególne obowiązki użytkownika w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
1. naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 2. naprawy i konserwację okien oraz drzwi,
 3. naprawy urządzeń techniczno - sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 4. naprawy i wymiany przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 5. naprawy i wymiany przewodów wodociągowych zimnej i ciepłej wody w lokalu, łącznie z wodomierzami aż do zaworu głównego przy pionie wody (bez tego zaworu),
 6. naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem i tablicą bezpiecznikową wewnątrz lokalu,
 7. malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów, łącznie z balkonami i loggiami (z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki),
 8. malowanie drzwi, okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 9. odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni,
 10. zabezpieczenie przed włamaniem drzwi wejściowych do lokali i innych samodzielnie użytkowanych pomieszczeń (piwnice, pomieszczenia gospodarcze) i usuwanie skutków włamań,
 11. usunięcie zabudowy lub obudowy instalacji: c.o., c.w., wodn.-kan., gaz i wentylacji wykonanej przez użytkownika we własnym zakresie w przypadku konieczności usunięcia awarii i jej skutków, wykonywanych przez Spółdzielnię,
- Koszty związane z usunięciem zabudowy lub obudowy i ewentualnych zniszczeń pokrywa użytkownik niezależnie od posiadanego prawa do lokalu.
- II. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nim powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.
- III. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.
- IV. Użytkownicy lokali użytkowych posiadających spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności stosuje się zapisy jak w przypadku lokali mieszkalnych - załącznik B.

UCHWAŁA Nr 39....

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Radunia” w Pruszczu Gdańskim
z dnia 26.09.2022r.**

w sprawie: uchwalenia Regulaminu Funduszu Remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej
„Radunia”.

§ 1

Działając na podstawie § 39 ust. 1 pkt 10 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni, uchwala Regulamin Funduszu Remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Radunia”, w brzmieniu zawartym w Załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

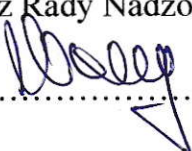
§ 3

Za uchwałą głosowało6..... członków RN.
Przeciw uchwale głosowało0..... członków RN.

§ 4

Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały, traci moc Regulamin Funduszu Remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Radunia” uchwalony w dniu 17.12.2018r. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 47 z późn. zmianami.

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....

Zdzisław Wagner

Przewodniczący Rady Nadzorczej


.....

Przemysław Kaczmar

RADCA PRAWNY

Robert Urbański

ANEKS nr 1.....

z dnia 11.12.2023 roku, do Regulaminu funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Radunia” (dalej: Regulamin).

Do Regulaminu wprowadza się następujące zmiany:

§ 1

W Rozdziale IV § 8 ust. 11 Regulaminu, otrzymuje brzmienie:

11. W przypadku zgromadzenia na funduszu remontowym danej nieruchomości środków finansowych na pokrycie 40% przewidywanych kosztów remontu budynku, Użytkownicy lokali w takiej nieruchomości mogą ubiegać się o uzyskanie zwrotnej pożyczki wewnętrznej na ten cel do 60% z wolnych środków finansowych, zgromadzonych na funduszu remontowym innych nieruchomości.

§ 2

Pozostałe postanowienia Regulaminu, nie ulegają zmianie.

§ 3

Aneks wchodzi w życie z dniem 11.12. 2023 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Anna Gniewiewska

Przewodniczącą Rady Nadzorczej

Anna Kaczmar

UCHWAŁA NR 39
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „RADUNIA” w Pruszczu Gdańskim
z dnia 11.12.2023 roku

w sprawie: zmiany Regulaminu funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Radunia”

§ 1

Działając na podstawie § 39 ust. 1 pkt 10 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni, uchwała zmianę Regulaminu funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Radunia” z dnia 26 września 2022 roku, zawartą w Aneksie, stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

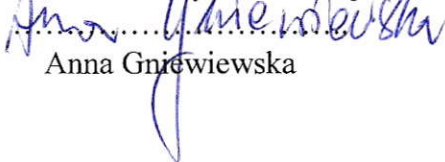
§ 2

Za uchwałą głosowało 8 członków RN.
Przeciw uchwale głosowało 0 członków RN.

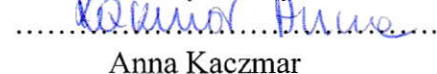
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Anna Gniewiewska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


Anna Kaczmar

RADCA PRAWNY


Robert Urbański