

Regulamin remontów w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „SAMI SWOI” w Dąbrowie Górniczej.

Rozdział I. Podstawa prawna.

1. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. -warunki techniczne, jakimi powinny podlegać budynki i ich usytuowanie.
2. Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz zmianie innych ustaw (Dz.U. z 2007 r. Nr 125, poz. 873).
3. Statut Spółdzielni.

Rozdział II. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin określa zasady gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych, zaliczanych do obowiązków Spółdzielni.

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- **nieruchomości** – należy przez to rozumieć wydzieloną na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni nieruchomość gruntową zabudowaną budynkami, w skład której wchodzi lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu,

- **remontie** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,

- **nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi elementy o różnicowanym stopniu związania z lokalami jak: klatki schodowe, korytarze (w tym zabudowane korytarze niestanowiące pomieszczeń przynależnych) suszarnie, pralnie, wózkownie, strychy , pomieszczenia techniczne, piwnice, dźwigi, zsypy. W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również elementy konstrukcyjne budynków, w tym : fundamenty, mury, konstrukcje balkonów, elewacje, stropy, stropodachy, dachy oraz wszelkie instalacje i urządzenia jak: instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, domofonowe, przewody wentylacyjne, spalinowe i kominowe, rynny i rury spustowe, jak również okna na klatkach schodowych, drzwi wejściowe do budynków piwnic i pomieszczeń technicznych;

- **infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu** -należy przez to rozumieć:

a) sieci rozprawdzające (wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków mieszkalnych),
b) urządzenie i zagospodarowanie terenu w ramach przedsięwzięć i zadań budownictwa mieszkaniowego (w szczególności drogi, dojścia, dojazdy, zieleń i mała architektura)

c) hydrofornie, kotłownie oraz sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłne, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, o ile mają związek z obiektami budownictwa mieszkaniowego,

- **obiekcie małej architektury** – należy przez to rozumieć niewielki obiekt budowlany, którego nie można zakwalifikować jako budynek ani urządzenie, stanowiący:

a) obiekty użytkowe służące rekreacji (np. wyposażenie placów zabaw dla dzieci, stojaki na rowery),

b) obiekty architektury ogrodowej,

c) obiekty użytkowe służące utrzymaniu porządku,

d) obiekty będące częścią infrastruktury miejskiej (np. ławki miejskie, latarnie uliczne, tablica informacyjna, słup ogłoszeniowy, osłona na drzewo, słupki parkingowe, pachołki, słupki pod znaki),

e) ogrodzenia, bramy i zadaszenia.

- **robotach remontowych lub modernizacyjnych** – należy przez to rozumieć:

a) remont lub modernizację przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonanie nowych przyłączy, obejmujące:

1. przyłącza wodociągowe, hydrofornie,

2. przyłącza kanalizacyjne,

3. przyłącza sieci ciepłej, węzły ciepłne, kotłownie,

4. przyłącza do linii elektrycznej
 5. przyłącza sieci gazowej
- b) wykonanie nowego przyłącza do sieci gazowej.
- c) remont i modernizację fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujące:
1. wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
 2. izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, cieplne,
 3. osuszanie fundamentów.
- d) remont lub modernizację elementów konstrukcyjnych budynków lub ich części, dotyczące:
1. konstrukcji stropów,
 2. konstrukcja ścian nośnych i zewnętrznych,
 3. konstrukcji i pokrycia dachu,
 4. docieplenie stropów i stropodachów,
 5. kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
 6. pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np.: słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, balkonów, loggi, izolacji przeciwwodnych, dźwiękochłonnych.
- e) remont lub modernizację elewacji budynku, obejmujące:
1. tynki i okładziny zewnętrzne,
 2. malowanie elewacji,
 3. docieplenie ścian budynków,
 4. obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku.
- f) wybudowanie nowych, wymiana lub remont okien oraz drzwi zewnętrznych,
- g) przebudowę układu funkcjonalnego budynku, obejmującą:
1. dźwigi osobowe,
 2. wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów związanych z udostępnieniem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych budynku dla osób niepełnosprawnych.
- h) remont, modernizację, wymianę lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozprowadzanie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych: wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:
1. instalacji sanitarnych,
 2. instalacji gazowych,
 3. instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia.
 4. instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych,
 5. przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych.
- i) remont części wspólnych budynku (ciągów komunikacyjnych, piwnic, strychów, zsyków, magazynów, pralni, suszarni).

- **robotach i pracach konserwacyjnych** – należy przez to rozumieć wszystkie inne prace, które nie są robotami remontowymi i modernizacyjnymi.

2. Zarząd Spółdzielni zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 kwietnia 2002 r. „Warunki techniczne jakie powinny spełniać budynki i ich usytuowanie” opracowuje wieloletni plan remontów budynków na podstawie 5-cio letnich przeglądów budowlanych, plan ten jest korygowany co roku po przeglądach wiosennych.

3 Plany remontów opracowuje się dla całej Spółdzielni, łącząc poszczególne nieruchomości w grupy, których budynki sąsiadują ze sobą i są wykonywane w podobnych technologiach:

a) ul. PCK 5a, 13a, 9, 9a w Sławkowie,

b) ul. Kasprzaka 40,44,48 w Dąbrowie Górniczej,

c) ul. Kosmonautów 1, Al. J. Piłsudskiego 97 i 99 w Dąbrowie Górniczej,

d) ul. Cieszkowskiego 18, 20 w Dąbrowie Górniczej i ul. Dmowskiego 36 w Sosnowcu.

4. Wysokość odpisów na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza, na podstawie przedstawionego przez Zarząd Spółdzielni planu remontu.

Rozdział III. Zasady tworzenia funduszu remontowego.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z :

a) odpisów funduszu podstawowego, ustalonego w jednakowej wysokości dla wszystkich nieruchomości, ujętego w planie gospodarczo – finansowym.

b) odpisów funduszu lokalnego w przypadku wykonania dodatkowego parkingu, urządzenia placu zabaw czy wykonania dodatkowego ponadstandardowego wyposażenia budynku itp.

c) odpisów na modernizację i wymianę dźwigów,

d) odpisów na remonty, pokrywających dewastację wyposażenia budynków w wysokości poniesionych kosztów,

e) odszkodowań otrzymanych od jednostek ubezpieczeniowych,

f) innych wpływów, na które zezwalają obowiązujące w tym zakresie przepisy,

g) koszty remontów urządzeń dźwigowych w nieruchomościach wielobudynkowych rozliczane są wyłącznie na użytkowników lokali w budynku mieszkalnym, który wyposażony jest w dźwigi.

Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu na remonty, przy czym ewidencja ta obejmuje wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości, zgodnie z §71 Statutu Spółdzielni.

3. Dopóki nie wystąpią sytuacje, określone w art. 24¹ i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, rozliczanie funduszu na remonty odbywa się wspólnie na wszystkie budynki.

4. Różnica między wpływami a wydatkami z funduszu na remonty nieruchomości przenoszona jest do rozliczenia a rok następny. Niewykorzystane w danym roku środki na funduszu na remonty danej nieruchomości przechodzą do wykorzystania na rok następny.

Rozdział IV. Przeznaczenie i realizacja funduszu na remontowego.

1. Fundusz na remonty przeznacza się na :

a) remonty budynków i części wspólne nieruchomości oraz infrastrukturę towarzyszącą danej nieruchomości, określone w Rozdziale II, z wyjątkiem remontów i napraw należących do obowiązków użytkowników lokali w Spółdzielni, określonych w „Regulaminie remontów oraz rozdziału obowiązków między Spółdzielnią a użytkownikami w zakresie napraw, remontów lokali i budynków”

b) spłatę części lub całości kredytu bankowego , zaciągniętego przez Spółdzielnie a przedsięwzięcie termo -modernizacyjne,

c) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych,

d) pokrycie straty bilansowej po wyczerpaniu funduszu zasobowego i udziałowego, zgodnie z § 117 ust. 5 Statutu Spółdzielni,

e) innych wydatków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych według decyzji organów samorządowych Spółdzielni i konserwacje,

f) zwroty kosztów wymiany stolarki okiennej w wysokości 50%. Pozostałe 50% kosztów wymiany stolarki okiennej pokrywają użytkownicy lokali,

g) pokrycie kosztów obsługi kredytów i pożyczek zaciągniętych na realizację prac remontowych.

2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni , właścicieli nie będących członkami Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni , którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz najemców lokali i osób użytkujących lokale bez tytułu prawnego.

3. Środki lokalnego funduszu remontowego, pochodzące z dodatkowych wpłat wnoszone przez użytkowników lokali, pozostają w dyspozycji Zarządu Spółdzielni, który przeznacza te środki tylko na określone cele w danej nieruchomości.

4. Nie wykorzystane środki w ciągu roku przechodzą na rok następny.

5. Za realizację rocznego planu remontów, ustalonego przez Radę Nadzorczą odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni, który do końca marca każdego roku przedstawia Radzie Nadzorczej sprawozdanie z wykonania planu remontów za rok ubiegły.

6. Realizację rocznego planu remontów za rok ubiegły Zarząd ujmuje w sprawozdaniu Zarządu, przedstawianym na Walnym Zgromadzeniu.

7. Decyzję o zakresie remontów i gospodarowaniem funduszem Zarząd podejmuje na podstawie wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu, wniosków zgłaszanych przez Radę Nadzorczą oraz opinii większości mieszkańców danej nieruchomości poprzez konsultację i „obiegową listą podpisów mieszkańców”.

8. Środki zgromadzone na funduszu remontowym podstawowym, pozostają w wyłącznej dyspozycji Zarządu Spółdzielni, który realizują zadania w zakresie bezpieczeństwa na poszczególnych nieruchomościach na podstawie opracowanego planu remontów,

9. Plan remontów zostaje opracowany na podstawie przeglądów rocznych i pięcioletnich budynków.
10. Plan remontów wraz z planem finansowo - rzeczowym na rok następny, Zarząd przedstawia do akceptacji Radzie Nadzorczej do końca każdego roku.
11. W przypadkach wątpliwych, wszelkie spory rozstrzyga Zarząd i Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Rozdział V. Termomodernizacja budynków.

1. Termomodernizacja budynków obejmuje wykonanie robót, które umożliwiają zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię cieplną oraz obniżenia kosztów użytkowania budynków, w wysokości pozwalającej na skorzystanie Spółdzielni z pomocy Państwa, przewidzianej w Ustawie o wspieraniu termomodernizacji i remontów, polegających na:

- ociepleniu ścian, stropodachów, piwnic, fundamentów i kominów
- wymianie okien na klatkach schodowych i drzwi zewnętrznych
- modernizacji węzła ciepłowniczego oraz zainstalowania automatyki sterującej,
- modernizacji lub wymiana instalacji grzewczej w budynku,
- modernizacji lub wymiana systemu zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową i zainstalowania urządzeń zmniejszających energii cieplnej,
- usprawnieniu systemu wentylacji
- ewentualnym wprowadzeniu urządzeń wykorzystujących energię ze źródeł odnawialnych.

Rozdział VI. Podstawy rozpoczęcia robót termomodernizacyjnych.

1. Zarząd Spółdzielni rozpocznie przedsięwzięcie termomodernizacyjne na podstawie wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu, wniosków Zarządu lub Rady Nadzorczej i ujęcia robót termomodernizacyjnych w planie remontów.
2. Zarząd Spółdzielni podejmie uchwałę w sprawie termomodernizacji budynku po spełnieniu następujących przesłanek:
 - a) uzyskanie zgody w formie pisemnej oświadczenia wszystkich współwłaścicieli lokali w danej nieruchomości na rozpoczęcie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego oraz sposobu jego finansowania.
3. W przypadku braku zgody wszystkich współwłaścicieli Zarząd Spółdzielni może wystąpić o rozstrzygnięcie do Sądu, który wyda orzeczenie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.
4. Po podjęciu uchwały w sprawie termomodernizacji budynku, Zarząd Spółdzielni zleci opracowanie audytu energetycznego oraz przygotowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej.
5. Ostateczną decyzję o rozpoczęciu robót termomodernizacyjnych budynku podejmują Rada Nadzorcza w formie uchwały ujętej w planie remontu na dany rok.
6. Realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego Zarząd Spółdzielni powierza wykonawcy wybranemu zgodnie z „Regulaminem Przetargów i wyboru podmiotów zewnętrznych wykonujących świadczenia na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „SAMI SWOP” w Dąbrowie Górniczej.”

Rozdział VII. Finansowanie przedsięwzięć termomodernizacyjnych.


1. Koszty przygotowania robót termomodernizacyjnych, koszty ponoszone w trakcie trwania zadania i po jego realizacji, w tym spłata wszelkich odsetek oraz kosztów obsługi kredytów i pożyczek zaciągniętych na termomodernizację, obciążają fundusz remontowy Spółdzielni i pokrywane są z wpływów na fundusz remontowy.
2. Wartość prac zaliczonych do termomodernizacyjnych i remontów może być finansowana ze środków funduszu remontowego, jeżeli znajdują się w planie remontów na dany rok.
3. Częściowe sfinansowanie prac termomodernizacyjnych może być pokryte z funduszu o wspieraniu termomodernizacji i remontów, oraz z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię w imieniu użytkowników lokali w danym budynku mieszkalnym na sfinansowanie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego. Kwota przeznaczona na spłatę pożyczki (lub części kredytu i pożyczki) zaciągniętego na przedsięwzięcie termomodernizacyjne będzie sfinansowana z wpływów na fundusz remontowy Spółdzielni.

4. Zaciągnięta przez Spółdzielnię pożyczka i zabezpieczona w formie lokaty bankowej pochodzić będzie z funduszu remontowego wszystkich budynków.
5. Okres spłaty pożyczki bankowej wraz z odsetkami określi umowa o kredyt.
6. W przypadku powstania Wspólnoty Mieszkaniowej, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i podjęcia decyzji o zmianie zarządcy nieruchomości, wszyscy właściciele prawa odrębnej własności lokali zobowiązani są do spłaty kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię przypadającego na ich lokale pod rygorem dochodzenia należności na drodze postępowania sądowego.

Rozdział VIII. Postanowienia końcowe.

W sprawach nieuregulowanych niniejszy regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Kodeks Cywilny, Statut Spółdzielni.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 2/06/2023 z dnia 26 czerwca 2023 roku i obowiązuje od dnia 1 lipca 2023 roku.

Prezes Zarządu

Jacek Pytel

UCHWAŁA
numer 2/06/2023
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Sami Swoi” w Dąbrowie Górniczej
z dnia 26 czerwca 2023 r.

w sprawie: w sprawie zmian do Regulaminu remontów w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej SAMI – SWOI w Dąbrowie Górniczej

Działając na podstawie § 31 ust 1 i ust 2 pkt 7) Statutu Spółdzielni

Rada Nadzorcza

wobec wniosku Zarządu o dokonanie zmian w Regulaminie remontów oraz rozdziału obowiązków między Spółdzielnią, a użytkownikami w zakresie napraw, remontów lokali i budynków

postanawia:

§ 1

1. Zatwierdzić Aneks nr 4 do Regulaminu remontów w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej SAMI – SWOI w Dąbrowie Górniczej treści jak w załączniku.
2. Zobowiązać Zarząd do przygotowania tekstu jednolitego Regulaminu i opublikowania go.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia z mocą obowiązującą od 1 lipca 2023 r.

§ 3

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym

Głosów „za” ..3...
Głosów „przeciw”
Głosów wstrzymujących

Jusztyna Selwa
.....
Sekretarz Rady Nadzorczej
Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej

Mieczysław Cabał
.....
Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
[Podpis]
.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej