Spółdzielnia Mieszkaniowa
„GOŁĘBIÓW II"
im. Ignacego Paderewskiego
26-600 Radom, ul. Paderewskiego 9
NIP: 796 286 10 97 REGON: 141691845
-01-

REGULAMIN

TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GOŁĘBIÓW II"

im. Ignacego Paderewskiego w Radomiu

PODSTAWA PRAWNA

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z 2015 r.poz. 201 oraz z 2017 r. poz. 1442
Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (z 2003 r., nr 207, poz. 216, z późn. zmianami).
Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. Podatku od Towarów i Usług (Dz, U. nr 54, poz. 535 z późn. zmianami.).

I. DEFINICJE

§1

1. **Lokal** - samodzielny lokal mieszkalny, użytkowy **lub** garaż.
2. **Użytkownik lokalu;**
   a. Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
   b. Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
   c. Właściciel lokalu będący Członkiem Spółdzielni,
   d. Właściciel lokalu niebędący Członkiem Spółdzielni,
   e. Najemca lokalu,
   f. Użytkownik lokalu bez tytułu prawnego
3. **Nieruchomość** - działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi lub użytkowymi, a także działka niezabudowana, dla której założona jest KW.
4. **Powierzchnia użytkowa lokalu** - powierzchnia stanowiąca podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat.
5. **FR** - Fundusz remontowy
6. **WZ** - Walne Zgromadzenie
7. **Zasoby mieszkaniowe** - budynki mieszkalne wraz z ich infrastrukturą techniczną oraz urządzenia i uzbrojenie terenów, na których usytuowane są budynki **lub które służą budynkom mieszkalnym.**
8. **Odpis na FR** - wartość jednostkowa liczona w **zl/m** powierzchni lokalu, którą nalicza się w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów **oraz inwestycji** w tych nieruchomościach.
   Odpis FR dzieli się na:
   - na bieżące naprawy i remonty na danej nieruchomości,

- fundusz termomodernizacyjny i inne kredyty inwestycyjne, które są przeznaczane na spłatę kredytowanej inwestycji wraz z odsetkami dla danej nieruchomości lub budynki wchodzące w skład tych nieruchomości (**nieruchomość 2-budynkowa**) na czas trwania umowy kredytowej.

9. **Świadczenie** - obowiązek użytkownika lokalu do uczestnictwa w finansowaniu kosztów remontów bądź inwestycji poprzez FR.
10. **Finansowanie - środki pochodzące z wpłat o których mowa w § 3 ust 2 niniejszego regulaminu**
11. **Środki finansowe** - kapitał zgromadzony na FR danej nieruchomości lub budynki wchodzące w skład tych nieruchomości, przeznaczony na wykorzystanie wykonania robót remontowo-budowlanych i inwestycyjnych na tej nieruchomości lub budynkach wchodzących w skład tych nieruchomości.
12. **Użyczenie środków finansowych FR** - kapitał zaewidencjonowany na FR **w** zakresie dotyczącym danej nieruchomości lub budynkach wchodzących w skład tych nieruchomości, tymczasowo przeznaczony na zasilenie FR zaewidencjonowanego i rozliczeniowego dla innej nieruchomości lub budynków wchodzących w skład tych nieruchomości, w obrębie których konieczne jest wykonanie robót remontowo-budowlanych i inwestycyjnych, (tj. służących zwiększeniu użyteczności nieruchomości lub komfortu użytkowników) które przekraczają wartość środków zaewidencjonowanych na tym FR, podlegające zwrotowi na warunkach określonych w Uchwale Rady Nadzorczej.

II. OGÓLNE ZASADY

§2

1. Na finansowanie wszelkich robót remontowo-budowlanych oraz inwestycyjnych (tj. służących zwiększeniu użyteczności nieruchomości lub komfortu Użytkowników) w rozumieniu Ustawy Prawo Budowlane (z wyłączeniem budowy rozbudowy w tym nadbudowy lub przebudowy) przeprowadzanych w zarządzanych nieruchomościach, Spółdzielnia tworzy Fundusz Remontowy przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych, oraz inwestycje. Odpisy na FR obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi - (GZM).
2. Z funduszu na remonty oraz inwestycje zasobów mieszkaniowych (tj. służących zwiększeniu użyteczności nieruchomości lub komfortu Użytkowników) wykonywane są wszelkie działania techniczne w lokalach i w częściach wspólnych nieruchomości, wyłączając naprawy obciążające użytkownika lokalu, służące utrzymaniu tych zasobów we właściwym stanie technicznym, pozwalającym na bezpieczne i zgodne z przeznaczeniem ich użytkowanie.
3. FR ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdej nieruchomości będącej w zasobach Spółdzielni, przy czym w obrębie nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów prowadzi się na budynki wchodzące w skład tych nieruchomości. Środki przeznaczone na FR wykorzystywane są na potrzeby

remontowe lub inwestycyjne danej nieruchomości z wyłączeniem przypadków użyczenia finansowego pomiędzy nieruchomościami.

4. W przypadku zaś remontu bądź inwestycji przebiegającej przez kilka nieruchomości kiedy jej zakres jest mierzalny, koszty dzielone są proporcjonalnie do ilości wykonanych prac przypadających na konkretną nieruchomość.
5. Obowiązek świadczenia (składnik opłat) na FR nieruchomości mają użytkownicy lokali znajdujących się w tej nieruchomości.
6. Świadczenie na FR w zakresie dotyczącym danej nieruchomości, realizowane jest w formie odpisu na FR ewidencjonowanego i rozliczanego dla danej nieruchomości, lub poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.
7. Wysokość świadczenia na FR w zakresie danej nieruchomości, określana jest na podstawie planów remontowo-inwestycyjnych budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej w oparciu o dokonane roczne kontrole techniczne obiektów wraz z uwzględnieniem stopnia pilności remontu bądź inwestycji wraz z uwzględnieniem stopnia pilności remontu i potrzeb zgłaszanych przez użytkowników, po dokonaniu ich oceny przez Radę Nadzorczą.
8. Środki zgromadzone na FR nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
9. Nadwyżki środków finansowych zgromadzonych na FR w zakresie danej nieruchomości przechodzą do wykorzystania w następnych latach.
10. W trakcie realizacji planu remontowego w danym roku, dopuszcza się zmianę wysokości świadczenia na FR w ramach realizowanego planu po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej.

III. FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI

§3

1. Fundusz Remontowy danej nieruchomości lub poszczególnych budynków wchodzących w skład nieruchomości tworzy się w celu finansowania kosztów remontów budynku wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą bądź wykonania inwestycji na danej nieruchomości (tj. służących zwiększeniu użyteczności nieruchomości lub komfortu użytkowników) .
2. Fundusz remontowy tworzy się z:
   a. odpisu na FR naliczany w danej nieruchomości oraz budynków wchodzących w skład nieruchomości,
   b. kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowo-budowlane i inwestycyjne w danej nieruchomości oraz na poszczególne budynki wchodzące w skład nieruchomości,
   c. dofinansowania z zysku na podstawie podjętej uchwały na WZ Członków Spółdzielni,
   d. kredytów bankowych przeznaczonych na inwestycje remontowo-budowlane,
   e. innych przychodów FR w zakresie dotyczącym danej nieruchomości w podziale

na poszczególne budynki.

§4

1. Użyczenie finansowe (pożyczki wewnętrzne) mogą być udzielane w szczególności na:
   a. wykonanie robót budowlanych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych.
   b. robót budowlanych zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa zdrowia i życia mieszkańców osiedla.
   c. remontów instalacji gazowych, centralnego ogrzewania i wody.
2. Pożyczka wewnętrzna podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku podziału Spółdzielni i odłączeniu kredytowanej nieruchomości, a także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w kredytowanej nieruchomości i przejścia pod jurysdykcję przepisów Ustawy o Własności Lokali z dnia 24 czerwca 1994 r.
3. Uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni w przedmiocie pożyczki wewnętrznej powinna co najmniej określać:
   a. wysokość pożyczki,
   b. oprocentowanie pożyczki -jeśli jest przewidziane,
   c. okres spłaty pożyczki,
   d. sposób i termin zwrotu pożyczki.
4. O przyznaniu pożyczki wewnętrznej oraz jej wysokości Zarząd Spółdzielni zawiadamia pisemnie wszystkich Użytkowników kredytowanej nieruchomości, informując o jej wysokości, przeznaczeniu, sposobie i terminie zwrotu, oraz użytkowników nieruchomości od których pożyczki te będą zaciągane.

IV. WYSOKOŚĆ ŚWIADCZEŃ NA FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI

§5

1. Podstawą do określania potrzeb remontowych oraz inwestycyjnych są okresowe kontrole stanu technicznego nieruchomości oraz potrzeby zgłaszane przez Użytkowników po dokonaniu ich oceny przez Radę Nadzorczą.
2. Dane zawarte w protokołach pokontrolnych, stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych nieruchomości z podziałem na budynki, infrastrukturę wewnętrzna i zewnętrzną oraz naprawy bieżące i główne.
3. Plan remontów nieruchomości powinien być sporządzany na okres danego roku i realizowany w ogólnym planie remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
4. Podstawą do ustalenia wysokości miesięcznych świadczeń na FR ewidencjonowany i rozliczany dla danej nieruchomości w podziale na poszczególne budynki powinien być:
   a. oszacowany koszt roczny planu remontów.

b. okres realizacji planu robót budowlano-remontowych.
c. określenie realizacji planu robót inwestycyjnych zgodnie z kosztorysem.
d. stan środków FR na początku każdego roku kalendarzowego.
e. wysokość ewentualnego dofinansowania z zysków przyznanego z Uchwały WZ Członków Spółdzielni.

5. Wysokość planowanych wydatków na remonty w danym roku, nie może przekroczyć stanu posiadanych środków na FR zaewidencjonowanym dla danej nieruchomości.
6. Jeżeli zachodzi konieczność wykonania robót remontowych bądź inwestycyjnych (tj. służących zwiększeniu użyteczności nieruchomości lub komfortu użytkowników), które mogą przyczynić się do wzrostu miesięcznego świadczenia na FR dotyczący danej nieruchomości lub przebudowy budynków i obiektów, zakres robót i wielkość świadczenia na FR należy uzgodnić z użytkownikami lokali wchodzących w skład danej nieruchomości . Decyzję o przystąpieniu do realizacji robót podejmuje Rada Nadzorcza.
7. Postanowień ust 6 powyżej nie stosuje się do robót, których wykonanie jest niezbędne z punktu widzenia bezpieczeństwa dalszego użytkowania nieruchomości lub nakazanych orzeczeniami właściwych organów administracji publicznej . Decyzja o przystąpieniu do realizacji tego rodzaju robót podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni, a w przypadku gdy roboty te powinny zostać wykonane bez zbędnej zwłoki i uzyskanie zgody Rady Nadzorczej okaże się nie możliwe lub poważnie utrudnione - na mocy decyzji Zarządu, który o przystąpieniu do robót niezwłocznie informuje Radę Nadzorczą.
8. Jeżeli w danej nieruchomości wystąpił wynik ujemny FR, Zarząd podejmuje decyzję o zwiększeniu wysokości świadczenia na FR za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§6

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 27/2018 ..... na posiedzeniu w dniu 15.11.2018.

§7

Regulamin obowiązuje od dnia 1.01.2019.

SEKRETARZ
Zbigniew Rychel

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
Dorota Marcula

Zatwierdzam
Formalno-prawnie
Magdalena Szczepańska
RADCA PRAWNY
nr WA-8941

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Gołębiów II"
im. Ignacego Paderewskiego
26-600 Radom
ul. Paderewskiego 9

Załącznik nr 1

do Regulaminu zasad tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Gołębiów II"

Wykaz robót zaliczanych do remontu:

1. **Remont przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonanie nowych przyłączy a mianowicie:**
   a. przyłącza wodociągowe,
   b. przyłącza kanalizacji sanitarnej, wód opadowych,
   c. przyłącza sieci cieplnej, węzły cieplne - remont i wykonanie nowych,
   d. przyłącza do linii energetycznej,

2. **Remont fundamentów łącznie z izolacjami, obejmujące:**
   a. wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
   b. osuszanie fundamentów,
   c. izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, cieplne,
   d. remont opasek betonowych przy budynkach,

3. **Remont elementów konstrukcyjnych budynku lub jego części dotyczące:**
   a. konstrukcji stropów,
   b. konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
   c. konstrukcji i pokrycia dachu, włazów dachowych,
   d. docieplenia stropów i stropodachu,
   e. kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
   f. pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, takich jak słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, balkonów i loggii, izolacji przeciwwodnych i dźwiękochłonnych.

4. **Remont elewacji budynku obejmujący:**
   a. tynki i okładziny zewnętrzne,
   b. kompleksowe malowanie elewacji,
   c. docieplenie ścian budynku,
   d. obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku,
   e. okładziny posadzek, balkonów i loggii w przypadkach niezbędnych do napraw izolacji przeciwwilgociowych.

5. **Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien w częściach wspólnych budynku oraz drzwi zewnętrznych i wewnętrznych na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytku.**

6. **Przebudowa układu funkcjonalnego budynku obejmująca:**
   a. **wykonanie podejść, schodów do klatek oraz montaż barier zabezpieczających,**
   b. **wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów związanych z udostępnieniem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych budynku dla osób niepełnosprawnych.**

7. **Remont, wymiana lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozprowadzenie i montaż trwale umiejscowionych elementów wyposażenia armatury i urządzeń dotyczących;**
   a. **instalacji sanitarnych, wodno-kanalizacyjnych,**
   b. **instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia,**
   c. **instalacji wentylacyjnych,**
   d. **instalacji przyzywowych, domofonowej- montaż unifonu,**
   e. **przewodów wentylacyjnych i spalinowych,**
   f. **instalacji przeciwpożarowej łącznie z zaworami odcinającymi,**
   g. **instalacji centralnego ogrzewania wraz z urządzeniami i zaworami.**
   h. modernizacja instalacji zasilającej w zimną i ciepłą wodę z układem pomiarowym w tym zakup i montaż wodomierzy i ciepłomierzy (nie dotyczy wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych).

8. **Remont i wykonanie instalacji gazowych, wymiana zaworów gazowych, likwidacja nieszczelności instalacji gazowej.**

9. **Remont i malowanie części wspólnej budynku tj. ciągów komunikacyjnych, klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, wózkowni lub innych pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku.**

10. **Naprawa lub wymiana zewnętrznych elementów otoczenia budynków:**
    a. **nawierzchni chodników,**
    b. **dróg dojazdowych i parkingów należących do danych nieruchomości,**
    c. **urządzeń małej architektury .**

11. **Place zabaw dla dzieci – koszt rozliczony jako część wspólna i pokrywana z funduszu remontowego wszystkich nieruchomości SM.**

12. **Koszty wszelkiej dokumentacji związanej z wykonywanymi remontami.**

13. **Spłata kredytów bankowych i odsetek od kredytów zaciągniętych na remonty i docieplenia poszczególnych nieruchomości.**

14. **Inne remonty i modernizacje określone w ramach planu remontowego na dany rok i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.**

Załącznik nr 1 zawiera w sobie zmiany zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 35/2022 z dnia 29.09.2022r. i stanowi integralną część Regulaminu zasad tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Gołębiów II".

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Witold Stobieniecki

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
Monika Janicka

ADWOKAT
Rafał Fijałkowski

Załącznik nr 2

do Regulaminu zasad tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Gołębiów II" w Radomiu.

Zasady wymiany drewnianej stolarki okiennej

Niniejszy załącznik określa zasady zwrotu, zwanego dalej „zwrotem" lub „dofinansowaniem", części kosztów poniesionych przez użytkowników lokali, na wymianę stolarki okiennej drewnianej zamontowanej na stałe w trakcie budowania budynku będącego w eksploatacji co najmniej 20 lat, na nową stolarkę PCV lub inną o zbliżonych parametrach technicznych.

1. Użytkownikiem lokalu jest osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego.
2. Stolarką jest stolarka okienna oraz drzwi balkonowe.
3. O dofinansowanie może wystąpić osoba, która jednocześnie spełnia kilka warunków:
   - posiada tytuł prawny do lokalu,
   - płaci regularnie i nie zalega z opłatami za mieszkanie,
   - nie korzystała wcześniej z dofinansowania na wymianę okien,
   - złożyła wniosek do Spółdzielni o komisyjne sprawdzenie kwalifikacji stolarki do wymiany,
   - złożyła wniosek o komisyjny odbiór po wymianie do Spółdzielni wraz z kserokopią faktur stwierdzających wymianę oraz z odpowiednimi certyfikatami i atestami.

4. Wymianę drewnianej stolarki okiennej dokonuje użytkownik lokalu mieszkalnego po wcześniejszym pisemnym zgłoszeniu takiej potrzeby i zakwalifikowaniu jej przez komisję techniczną Spółdzielni.
5. Do obowiązków komisji technicznej dokonującej przeglądu i kwalifikacji stolarki okiennej należy sporządzenie protokołu z przeglądu, który powinien zawierać w szczególności:
   - datę przeglądu stolarki,
   - ilość okien zgłoszonych przez lokatora do wymiany,
   - opis stanu technicznego każdego okna zakwalifikowanego do wymiany,
   - rodzaj okna: dwuramowe, jednoramowe, jednodzielne, dwudzielne, balkonowe, jeśli inne (opisać),
   - rodzaj i miejsce zniszczenia: futryna, skrzydło, pęknięcia, wypaczenia, zgnilizna lub inne (opisać),
   - wnioski komisji kwalifikującej stolarkę okienną do wymiany.

6. Wymieniona stolarka okienna powinna spełniać niżej wymienione wymogi:
   - winna być wykonana zgodnie z obowiązującymi normami technicznymi i jakościowymi;

- winna posiadać atest techniczny (aprobatę) udzielony producentowi;
- winna posiadać atest higieniczny (dot.: to w szczególności okien z PCV);
- nowo wymieniona stolarka okienna powinna odpowiadać pod względem wymiarów, typów i obrysu stolarce starej zakwalifikowanej do wymiany a także powinna zachować jej pierwotny podział;
- konstrukcja nowo wymienionej stolarki winna posiadać nawiewniki lub trwałe rozszczelnienia w stopniu zapewniającym pełną wymianę powietrza w układzie grawitacyjnym każdego pomieszczenia lokalu mieszkalnego.

7. Zarząd Spółdzielni poprzez swoje służby jest zobowiązany do prowadzenia rejestru kolejności zgłoszeń (podań) wymiany stolarki okiennej.
8. Rejestr winien zawierać następujące dane:
   - data wpływu podania,
   - data przeglądu stolarki okiennej przez komisję,
   - wnioski komisji dotyczące ilości okien do wymiany,
   - powiadomienie użytkownika lokalu mieszkalnego o decyzji.
9. Użytkownikowi lokalu mieszkalnego Spółdzielni za zakwalifikowaną do wymiany i zamontowaną
   stolarkę przysługuje zwrot części kosztów wartości stolarki i jej montażu (nie podlega zwrotowi wymiana parapetu wewnętrznego), pod warunkiem, że w dacie zwrotu przysługuje mu tytuł prawny do lokalu mieszkalnego.
10. W przypadku nie spełnienia wymogów i postanowień określonych w niniejszym załączniku, użytkownik lokalu mieszkalnego ma prawo w porozumieniu z administracją Spółdzielni wymienić na własny koszt stolarkę okienną na nową pod warunkiem zachowania podziału kwater okiennych i o standardzie wykonania nie gorszym jak z przed wymiany, bez prawa dochodzenia odpłatności.
11. Użytkownik lokalu mieszkalnego Spółdzielni, który wymienił zakwalifikowaną przez komisję stolarkę zgłasza do Spółdzielni ten fakt w celu oceny zgodności przez komisję i potwierdzeniem stosownym protokółem odbioru.
12. Wysokość kwoty należnej do zwrotu dla użytkownika lokalu mieszkalnego z tytułu poniesionych przez niego kosztów na wymianę zakwalifikowanej stolarki jest wyliczana na podstawie ustalonej kwoty dofinansowania do 1m^2 wymienionej stolarki okiennej.
13. Dofinansowanie może być przyznane tylko jeden raz dla danego lokalu mieszkalnego, bez względu na zmianę osoby posiadającej tytuł prawny do w/w lokalu. Jeżeli przedmiotem wymiany z dofinansowaniem była część stolarki w tym lokalu - wówczas kolejne dofinansowanie może być przyznane na wymianę pozostałej części stolarki w tym lokalu.
14. Użytkownik lokalu mieszkalnego Spółdzielni finansuje w 100% zakwalifikowane okna do wymiany. Zwrot wyliczonej zgodnie z pkt. 12 kwoty następuje w kolejności zarejestrowanych podań.

15. Realizacja dofinansowania zależy od możliwości finansowych Spółdzielni oraz ilości chętnych do wymiany i następuje według kolejności wpływu wniosków.
16. Kwota należna do zwrotu z tytułu wymiany stolarki okiennej podlega rozliczeniu w przyszłych opłatach eksploatacyjnych za mieszkanie a środki pochodzą z funduszu remontowego danej nieruchomości.
17. Przyznane dofinansowanie niezrealizowane w danym roku z powodu braku środków finansowych, przechodzi na lata następne i nie podlega waloryzacji ani naliczeniu odsetek ustawowych.
18. Po wymianie stolarki na użytkowniku lokalu spoczywa obowiązek przywrócenia należytego stanu ościeży i glifów zewnętrznych, tj. uzupełnienia powstałych w trakcie prac ubytków oraz pomalowania ich na kolor zgodny z kolorem elewacji budynku.
19. Zdemontowane okna należy przekazać firmie wymieniającej okna do utylizacji lub je zutylizować we własnym zakresie przez dostarczenie potwierdzenia utylizacji (nie wystawiać przy wiatach śmietnikowych).
20. Po wymianie stolarki na użytkowniku lokalu spoczywa obowiązek wywozu na własny koszt gruzu i innych odpadów powstałych w wyniku przeprowadzonych prac.
21. Wszelkich roszczeń z tytułu gwarancji lub rękojmi należy dochodzić od wykonawcy bądź producenta stolarki bez pośrednictwa Spółdzielni.
22. Dział Administracji jest zobowiązany do powiadamiania księgowości i czynszów Spółdzielni o fakcie wymiany okien.

Załącznik nr 2 stanowi integralną część Regulaminu zasad tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Gołębiów II" w Radomiu zatwierdzony Uchwałą RN **nr.** 42/2019 z dnia 7.11.2019 **r.**

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
Zbigniew Rychel

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
Dorota Marcula

ADWOKAT
Rafał Fijałkowski

Załącznik nr. 3

do Regulaminu Tworzenia i Wykorzystywania Funduszu Remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej Gołębiów II im. Ignacego Paderewskiego w Radomiu.

ZASADY I WARUNKI TECHNICZNE
WYMIANY GRZEJNIKÓW W ZASOBACH SM GOŁĘBIÓW II

W myśl Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z 16 sierpnia 1999 r. (Dz.U z 1999 r. nr 74, poz. 836), mówiących o tym iż każdy budynek powinien być eksploatowany zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi użytkowania oraz zgodnie z postanowieniami Statutu SM Gołębiów II § 33 pkt. 9, Rada Nadzorcza poniżej określa zasady i warunki techniczne dotyczące wymiany grzejników.
Na instalacji centralnego ogrzewania dopuszcza się jedynie wykonywanie robót polegających na wymianie grzejnika/ów, po spełnieniu nw. warunków:

1. Wymiana grzejnika/ów o mocy określonej przez Administrację Spółdzielni odbywać się może w okresie między sezonem grzewczym, jednak nie później niż do 15 września każdego roku. W związku z tym wnioski przyjmowane będą do 1 września. Nie dotyczy to przypadków awaryjnych i losowych.
2. W związku z wymianą grzejnika/ów użytkownik lokalu ponosi wszelkie koszty:
   a. zakupu i wymiany grzejnika/ów wraz z pozostałymi elementami instalacji,
   b. koszt zrzutu wody ze zładu oraz jego napełnienia,
   c. Inne ewentualne koszty związane z wymianą grzejnika/ów.
3. Nowe grzejniki powinny posiadać atesty i certyfikaty, mieć min. 3 letni okres gwarancji, być dopuszczone do stosowania w budownictwie wielorodzinnym oraz posiadać wytrzymałość na ciśnienie robocze 6 atm. i temperaturę 80°C, a ich typ i moc powinna być zgodna z mocą i typem określonymi w obowiązującym projekcie i dopasowana do wielkości ogrzewanego pomieszczenia zgodnie z obowiązującymi normami.
4. Lokator składając wniosek o wymianę grzejnika/ów zobowiązany jest do dołączenia oświadczeń potwierdzających konieczność spełnienia warunków określonych w pkt 2 i 3 oraz o zapoznaniu się z niniejszym załącznikiem do w/w Regulaminu.
5. Wymiana może być dokonana wyłącznie po otrzymaniu pisemnej zgody Zarządu.
6. Wymiana grzejnika c.o. na inny typ niż określony w projekcie wymaga pisemnej zgody Zarządu, w której to określona zostanie moc, parametry i podane typy grzejników, które są dopuszczone do stosowania przez Spółdzielnię.
7. Wymiana grzejnika/ów będzie odbywać się pod nadzorem Administracji Spółdzielni i w związku z tym lokator ma obowiązek zgłosić do Administracji termin rozpoczęcia i zakończenia wymiany.
8. Po zakończonej wymianie Administracja dokona wizji lokalnej, sprawdzi grzejniki biorąc pod uwagę ich moc i parametry techniczne podane w obowiązującym projekcie lub określone w decyzji Zarządu, a także rozstaw rur przyłączonych i wymiary grzejnika a z przeprowadzonych czynności sporządzi stosowny protokół. Administracja ma prawo żądać od lokatora stosownych dokumentów, atestów i certyfikatów potwierdzających odpowiednie parametry nowo zamontowanych grzejnika/ów.

9. Rury przyłączone do grzejników należy wykonać z tego samego materiału, co wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania. Na rurze przyłączonej powrotnej należy zainstalować zawór kulowy odcinający.
10. Po wymianie grzejnika/ów, lokator jest zobowiązany zgłosić zakończenie wymiany w celu dokonania przez służby techniczne Spółdzielni wizji w lokalu, napełnienia instalacji i sprawdzenia poprawności montażu grzejnika/ów oraz szczelności instalacji.
11. Wykonawstwo robót związanych z wymianą grzejników należy powierzyć wykonawcy posiadającemu doświadczenie przy wykonywaniu tego typu robót i posiadającemu stosowne uprawnienia eksploatacyjne.
12. W przypadku awarii grzejnika w okresie gwarancji wszelkie konsekwencje z tego tytułu ponosi użytkownik lokalu, a po okresie gwarancji obowiązek usunięcia awarii grzejnika przejmuje Spółdzielnia.
13. Nowe grzejniki stanowią wyposażenie mieszkania i w przypadku zdania mieszkania lub jego sprzedaży grzejniki należy pozostawić w mieszkaniu – Spółdzielnia nie zwraca kosztów ich zakupu i montażu.
14. Nie jest dozwolone montowanie w zasobach spółdzielni ogrzewania podłogowego lub jakiegokolwiek innego mogącego zaburzać funkcjonowanie systemu centralnego ogrzewania.
15. Dodatkowe opłaty za naruszenie regulaminu określone są w § 15 „Regulaminu zasad rozliczania mediów".

Niniejszy załącznik nr 3 do Regulaminu Tworzenia i Wykorzystywania Funduszu Remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej Gołębiów II im. Ignacego Paderewskiego w Radomiu został uchwalony i zatwierdzony uchwałą nr..5../2020 z dnia 20.02.2020 r.

Załącznik nr 3 dotyczący Zasad i warunków technicznych wymiany grzejników w zasobach SM „Gołębiów II" obowiązuje z dniem podjęcia uchwały.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SEKRETARZ
Zbigniew Rychel

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
Dorota Marcula