

**REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO DLA WSPÓLNOT  
MIESZKANIOWYCH BĘDĄCYCH W ZARZĄDZIE  
DZIERŻONIOWSKIEGO ZARZĄDU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH SP Z O.O.**

1. Fundusz Remontowy tworzy Wspólnota Mieszkaniowa podejmując odpowiednią uchwałę. Jest on tworzony z bieżących wpłat na konto funduszu remontowego uiszczanych w formie comiesięcznych zaliczek stanowiących iloczyn stawki określonej w uchwale Wspólnoty i powierzchni użytkowej lokalu.

2. W przypadku sprzedaży lokalu fundusz remontowy nie podlega zwrotowi.

3. Nabywca lokalu zobowiązany jest do dalszego uiszczania zaliczki w obowiązującej wysokości.

4. Fundusz przeznaczony jest na:

4.1. Pokrycie kosztów remontów części wspólnych nieruchomości, zgodnie z uchwalonym przez wspólnotę planem gospodarczym

Do remontów tych należą:

a) remonty instalacji:

- przyłączy sanitarnych wraz ze studzienkami,
- przyłączy wodnych,
- linii zasilającej budynek w energię elektryczną,
- instalacji wodnej do wodomierza odbiorcy,
- instalacji kanalizacyjnej do trójnika na instalacji wspólnej,
- instalacji gazowej do liczników gazowych,
- instalacji administracyjnej energii elektrycznej i oświetleniowej części wspólnych,
- instalacji zasilającej lokale do licznika odbiorcy,
- instalacji odgromowej i uziemiającej,
- instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej zasilanej z sieci miejskiej,
- instalacji wentylacyjnej, klimatyzacyjnej,
- instalacji domofonowej i alarmowej;

c) remonty konstrukcji budynku:

- fundamentów lub ich zabezpieczenie,
- konstrukcji stropów i biegów schodowych,
- konstrukcji ścian wraz z pracami zabezpieczającymi,
- konstrukcji dachu,
- kominów i kanałów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- innych elementów konstrukcji budynku jak: balkony (bez posadzki), słupy, belki, podciągi, schody zewnętrzne, loggie;

d) remonty pokrycia dachu

- pokrycia dachu,
- obróbkę blacharskich – rynien, rur spustowych, obróbkę okien, parapetów, gzymsów, kominów, pasów pod- lub nadrynnowych itp.,
- zadaszeń;

e) remonty elewacji:

- wymiana i tynkowanie wtórne,
- wymiana okładzin,
- malowanie;

d) remonty części wspólnych wewnętrznych:

- klatek schodowych wraz z wykonaniem nowych tynków żywicznych,
- biegów schodowych wraz z wykonaniem nowych posadzek z płytek,
- piwnic wraz z suszarniami i pralniami,
- strychów;

e) remontów stolarki okiennej i drzwiowej łącznie z ich wymianą

oraz wynikających z przepisów prawa koszty związane z uzyskiwaniem pozwolenia na wykonanie w/w prac tj: dokumentacja techniczna, opłaty administracyjne i inne wynikające z prawa

4.2. Pokrycie w oparciu o Uchwałę Wspólnoty również innych kosztów związanych z prawidłowym utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz otoczenia budynku w należyłym stanie technicznym i estetycznym, a także na potrzeby uzasadnionego inwestowania w nieruchomość oraz infrastrukturę towarzyszącą.

Do wydatków tych należą zakup materiałów i urządzeń a także:

a) prac inwestycyjnych budowlanych dotyczących:

- docieplenia nieruchomości,
- wykonanie izolacji poziomych i pionowych ścian fundamentowych,
- wykonanie izolacji cieplnej stropów i sufitów piwnicznych,
- nadbudowy i dobudowy nieruchomości,
- obudowy strefy wejściowej do klatki - wiatrołapy, daszki, ganki;

b) prac inwestycyjnych instalacji:

- wykonania nowych przyłączy sanitarnych, wodnych, gazowych, c.o,
- wykonanie nowej instalacji przyżywowych (domofony, wideofony) oraz monitoringu nieruchomości,
- wykonanie nowych instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej i związanych z tym prac przyłączeniowych ( węzeł, wymiennik ciepła),
- wymianie wodomierzy,
- kominowych, klimatyzacyjnych i wentylacyjnych,
- odgromowych i uziemiających,
- odwadniających budynek w tym budowa drenażu wraz ze studzienkami,
- budowie nowych pionów sanitarnych oraz gazowych,

c) prac inwestycyjnych funkcjonalnych

- budowa i montaż dźwigów osobowych lub osobowo-towarowych,
- montaż źródeł energii odnawialnej (solarów, fotowaltonika),
- montaż anten zbiorczych, instalacji internetowych wraz z instalacją rozprowadzającą sygnał,

d) prace inwestycyjne i remontowe dotyczące otoczenia

- remonty lub wykonanie chodników przy budynku, wykonanie dojazdów do budynku,
- wykonanie i utrzymanie utwardzonych miejsc postojowych lub części nieruchomości użytkowanej przez wspólnotę,
- budowa małej architektury – ławek, altanek, wiat śmietnikowych, koszu itp. na terenie użytkowanym przez Wspólnotę Mieszkaniową

e) inne zgodnie z uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej

oraz wynikających z przepisów prawa koszty związane z uzyskiwaniem pozwolenia na wykonanie w/w prac tj: dokumentacja techniczna, opłaty administracyjne i inne wynikające z prawa

5. Fundusz przeznaczony jest także na pokrycie kosztów usuwania awarii części wspólnych oraz w przypadkach szczególnych (usuwanie nagłych zagrożeń) usunięcie awarii w lokalu własnościowym. W tym przypadku obciążenie będzie dotyczyło tylko funduszu remontowego właściciela przedmiotowego lokalu powiększonego o 10% na pokrycie kosztów pośrednictwa.

Remonty lub modernizacje części wspólnych nieruchomości, których koszty będą pokrywane z funduszu remontowego, będą wykonywane w momencie zabezpieczenia przez Wspólnotę Mieszkaniową środków finansowych na ten cel poprzez środki własne zgromadzone na rachunku Wspólnoty Mieszkaniowej, indywidualne dopłaty, uchwałę intencyjną w sprawie zaciągnięcia kredytu lub pożyczki.

**Zarząd:**