

**LOKATORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W KRAKOWIE
30-428 KRAKÓW, UL. ZDUNÓW 18A/1**

**REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA
FUNDUSZEM REMONTOWYM**

KRAKÓW, LUTY 2010r.



**REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM
REMONTOWYM LOKATORSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W
KRAKOWIE**

Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Lokatorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie (dalej także: „Spółdzielnia”).

§ 1

Ileć w niniejszym regulaminie jest mowa, o:

1. „**właścicielu lokalu**” - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada odrębną własność lokalu potwierdzoną wpisem do Księgi Wieczystej oraz .
2. „**funduszu**” - rozumie się przez to Fundusz Remontowy przeznaczony na remonty zasobów, pochodzący z odpisów na ten fundusz obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. „**nieruchomości wspólnej**” - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
4. „**mieniu Spółdzielni**” - należy przez to rozumieć będące własnością Spółdzielni:
 - a) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla,
 - c) nieruchomości niezabudowane.
5. „**remencie**” - należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na :
 - a) odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,
 - b) dostosowaniu do wymogów prawa budowlanego i zarządzeń ministra budownictwa.
6. „**regulaminie**” - rozumie się przez to niniejszy regulamin funduszu remontowego Spółdzielni.

§ 2

Fundusz remontowy tworzy się na podstawie przepisów Prawa Spółdzielczego, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni.

§ 3

Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych i mienia spółdzielni.

§ 4

W ramach funduszu remontowego tworzy się:

1. Fundusz remontowy Spółdzielni, którego źródłami finansowania mogą być:
 - a) odpisy w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi z lokali mieszkalnych na prawach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności,

- b) nadwyżka bilansowa Spółdzielni,
- c) uzyskane przez spółdzielnię środki z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych jeżeli szkody te finansuje się z funduszu remontowego,
- d) kary umowne pobierane od wykonawców robót remontowych, finansowane z funduszu - z tytułu wad, usterek bądź nieterminowego wykonania prac remontowych,
- e) dotacje, subwencje i darowizny,
- f) niewykorzystane środki funduszu remontowego Spółdzielni z roku poprzedniego.

2. Fundusz remontowy wyodrębniony dla poszczególnych nieruchomości (zabudowanych budynkami mieszkalnymi), którego źródłami finansowania mogą być:

- a) odpisy w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi z lokali mieszkalnych na prawach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności,
- b) pożyczki z funduszu remontowego Spółdzielni lub z funduszu wyodrębnionego innej nieruchomości.

§ 5

Wysokość stawki odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni i na fundusz wyodrębniony dla poszczególnych nieruchomości ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu:

- a) Od lokali mieszkalnych, lokali używanych na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i odrębnej własności członków Spółdzielni - odpisy ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej,
- b) Od lokali użytkowych użytkowanych na podstawie umowy najmu odpis ustala się w zł/m² powierzchni lokalu i nie może być wyższy od dochodu z najmu.

§ 6

Zaliczki na poczet kosztów remontów finansowanych przez właścicieli lokali, nie będących członkami Spółdzielni, ustala Zarząd w wysokości nie niższej od wysokości stawek odpisu na Fundusz Remontowy.

§ 7

Wysokość stawek odpisów na poszczególne fundusze remontowe powinna uwzględniać:

- a) Wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów i napraw,
- b) Stan środków na funduszu na dzień 1-go stycznia każdego roku.

Wielkość odpisów może być dla poszczególnych nieruchomości różnicowana w zależności od potrzeb remontowych. Wysokość stawek odpisów na poszczególne fundusze remontowe ustalone są na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni zatwierdzonej stosowną uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 8

Nadwyżkę lub niedobór funduszu remontowego wyodrębnionego dla poszczególnych nieruchomości przenosi się do rozliczenia na rok następny.

§ 9

Ze środków funduszu remontowego Spółdzielni finansuje się:

- a) Remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
- b) Remonty budynków technicznych, budowli i urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynkach, (np. drogi osiedlowe, parkingi, chodniki, hydrofornie zbiorcze, mała architektura).
- c) Remonty związane z wyrównaniem stanów technicznych budynków realizowanych na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
- d) Dotację do wymiany okien, wylewek i ścianek działowych.

§ 11

1. Ze środków funduszu remontowego wyodrębnionego dla poszczególnych nieruchomości finansuje się :

- a) remonty części wspólnych tych nieruchomości, 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), zsypy, piony instalacji (elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, c.w. u.), dźwigi, kotłownie, hydrofornie, strychy, suszarnie, dachy, kominy oraz elementy elewacji (rynny, rury spustowe,)/,
- b) instalację gazową bez urządzeń gazowych, instalację centralnego ogrzewania bez grzejników, balkony, loggie.

2. Z funduszu tego nie finansuje się napraw i remontów wewnątrz lokali.

3. Ze środków funduszu remontowego wyodrębnionego dla poszczególnych nieruchomości finansuje się remonty wykonane przez grupę konserwacyjno - remontową zgodnie z ust. 1.

§ 12

1. Remonty wykonywane są na podstawie planów rzeczowo - finansowych remontów, przygotowanych przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzonych uchwałą Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem ust. 6 poniżej.

2. Zarząd Spółdzielni przedkłada Radzie Nadzorczej plan rzeczowo – finansowy remontów na rok następny najpóźniej do końca III kwartału roku poprzedzającego.

3. Plany rzeczowo - finansowe remontów sporządza się z podziałem na nieruchomości.

4. Koszty remontu planowanego w danej nieruchomości wspólnej przedstawia się łącznie dla części przypadającą do pokrycia przez właścicieli wyodrębnionych lokali oraz części przypadającą do pokrycia przez użytkowników lokali nie wyodrębnionych.

5. Każdy z właścicieli lokali obowiązany jest do pokrycia części kosztów remontów odpowiadającej udziałowi tego właściciela w nieruchomości wspólnej.

6. Na podstawie szczegółowej uchwały Zarządu Spółdzielni, zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, możliwe jest przeprowadzenie dodatkowych koniecznych remontów nie uwzględnionych w planie rzeczowo – finansowym remontów na dany rok.

§ 13

1. Podstawą opracowania planu remontów powinien być:

- a) okresowy przegląd stanu technicznego budynków budowli,
- b) ewidencjonowane dane o awariach i uszkodzeniach, które wystąpiły poprzednio, a których usunięcie ciąży na Spółdzielni,
- c) wnioski większości mieszkańców danego budynku.

2. Przy opracowywaniu projektów planów rzeczowo - finansowych remontów, Zarząd Spółdzielni bierze pod uwagę:

- a) likwidację zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,

- b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
- c) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
- d) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu,
- e) stopień zużycia lub uszkodzenia elementów technicznych budynków i budowli,
- f) zalecenia pokontrolne wynikające z przeglądów lub decyzji uprawnionych urzędów,
- g) wnioski mieszkańców.

§ 14

1. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość angażowania środków funduszy remontowych wyodrębnionych na poszczególnych nieruchomościach na potrzeby remontowe innych nieruchomości.
2. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość angażowania środków funduszu remontowego Spółdzielni na potrzeby remontowe wyodrębnionych nieruchomości.
3. W przypadkach o których mowa w ust 1 i 2 powyżej, Rada Nadzorcza zatwierdza wysokość zaangażowanych środków oraz zasady i terminy ich zwrotu.

§15

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 09.02.2010 r. uchwałą nr 80/III/2010.
2. Postanowienia Regulaminu wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały przez Radę Nadzorczą.

