

**REGULANIN**  
**FUNDUSZU REMONTOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**IM. IGNACEGO ŁUKASIEWICZA W KROŚNIE**

**§ 1**

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zwanym dalej funduszem remontowym Spółdzielni na podstawie przepisów:

- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawy Prawo spółdzielcze,
- ustawy o własności lokali,
- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
- Statutu Spółdzielni.

**§ 2**

1. Niniejszy Regulamin określa szczegółowe zasady gromadzenia, wydatkowania środków funduszu remontowego Spółdzielni oraz finansowania remontów zasobów mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

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

4. Spółdzielnia, zgodnie z art. 6.1. ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

5. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości, najpóźniej do końca każdego miesiąca, dotyczy wszystkich mieszkańców bez względu na tytuł prawny do zajmowanego lokalu, którym przysługują prawa do lokali w nieruchomościach Spółdzielni.

**§ 3**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy:

- 1) **fundusz remontowy nieruchomości**, którego źródłami finansowania są odpisy w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 2) **centralny fundusz remontowy (fundusz remontowy mienia Spółdzielni)**

2. Fundusz remontowy nieruchomości, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 tworzy się dla każdej nieruchomości z:

- 1) odpisów od lokali znajdujących się w budynku mieszkalnym danej nieruchomości, przy czym kalkulacje stawki na fundusz remontowy dokonuje się corocznie,
- 2) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki,
- 3) kredytów bankowych udzielonych na cele remontowe danej nieruchomości,
- 4) dotacji, darowizn,

- 5) kwot uzyskanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w budynku, których koszt likwidacji stanowił wydatek z funduszu remontowego,
- 6) pożyczki z centralnego funduszu remontowego

3. Centralny fundusz remontowy, o którym mowa w ust. 1 pkt. 2 tworzy się z:

- 1) środków uzyskanych ze zbycia mienia będącego własnością Spółdzielni,
- 2) wyniku dodatniego uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałych działalnościach (nadwyżki bilansowej) przeniesionego na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
- 3) środki z przekształceń lokali,
- 4) odsetek od lokat terminowych,

#### § 4

Środki z funduszu remontowego przeznaczane są na remonty zasobów w podziale na odrębne nieruchomości, a w szczególności na:

- 1) finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych,
- 2) nakłady na roboty dociepleniowe w ramach termomodernizacji,
- 3) spłatę kredytów zaciągniętych na roboty remontowe danej nieruchomości,
- 4) remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (drogi, chodniki, parkingi, place zabaw, instalacje wodno-kanalizacyjne i gazowe),
- 5) usuwanie wad technologicznych,
- 6) refundację samodzielnie wykonanych przez użytkownika lokalu remontów lub napraw, wchodzących w zakres obowiązków Spółdzielni po uprzedniej pisemnej akceptacji przez Zarząd złożonego przez lokatora wniosku.

#### § 5

1. Centralny fundusz remontowy zmniejszany jest z tytułu pokrycia kosztów związanych z remontami zasobów mieszkaniowych, w zakresie zaliczonym do obowiązków Spółdzielni, nie pokrywany z funduszu nieruchomości. (§ 132 pkt. 2. Statutu Spółdzielni)

2. Wydatkowanie środków z centralnego funduszu remontowego następuje w drodze uchwały rady Nadzorczej.

3. Środki z centralnego funduszu remontowego mogą być przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego danej nieruchomości na pokrycie w całości lub w części kosztów.

#### § 6

1. Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu ustala wysokość odpisów na fundusz remontowy nieruchomości.

2. Odpisy na fundusz remontowy nieruchomości dokonywane są w okresach miesięcznych, na podstawie rocznego planu finansowego Spółdzielni, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

3. Stawki odpisów przeznaczonych na remonty naliczane w ramach opłat za użytkowanie mieszkań, stanowiących koszt gospodarki zasobami mieszkaniowymi winny uwzględniać:

- 1) wielkość faktycznych potrzeb remontowych,
- 2) stan środków na funduszu nieruchomości,
- 3) pokrycie finansowe wcześniej wykonanych remontów.

4. Roczne stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości są określane w planie finansowym Spółdzielni. Zatwierdzenie i zmiana w/wym. stawki następuje w drodze odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.

5. Stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości od lokali mieszkalnych mogą być:
- 1) zróżnicowane - w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych nieruchomości.

## § 7

1. Remonty wykonywane są na podstawie planu remontowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.
2. Plany rzeczowo-finansowe remontów sporządza się z podziałem na nieruchomości.
3. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
4. Decyzje o realizacji remontów w ramach posiadanych środków podejmuje Zarząd Spółdzielni.

## § 8

1. Spółdzielnia na sfinansowanie remontów danej nieruchomości może zaciągnąć kredyt.
2. Spłata kredytu bankowego wraz z odsetkami obciąża nieruchomość, na rzecz której kredyt został zaciągnięty.

## § 9

1. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość przejściowego angażowania środków funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości na potrzeby remontowe innych nieruchomości.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 zasady i terminy zwrotu zaangażowanych środków ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.

## § 10

Środki funduszu remontowego niewykorzystane w ciągu danego roku przechodzą na następny rok obrachunkowy.

## § 11

1. Ze środków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości finansuje się 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, piony instalacji (elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, c.c.w.u.) strychy, dachy, kominy, elewację oraz elementy elewacji (rynny, rury spustowe), instalację gazową bez odbiorników gazowych, instalację centralnego ogrzewania, balkony za wyjątkiem malowania ścian loggii.

## § 12

W przypadku wydzielenia się danej nieruchomości ze Spółdzielni nadwyżka lub niedobór środków finansowych na funduszu remontowym nieruchomości uwzględniana jest w całkowitym rozliczeniu finansowym Spółdzielni z tą nieruchomością.

## § 13

Naprawa uszkodzeń w budynku, powstałych z winy osoby korzystającej z lokalu znajdującego się w tym budynku lub osoby wspólnie z nim zamieszkałej, obciąża użytkownika tego lokalu.

## § 14

1. Podstawą opracowania planu remontów są wyniki przeglądu stanu technicznego budynków oraz wszystkie awarie i uszkodzenia, których usunięcie należy do obowiązków Spółdzielni.

2. Przy opracowywaniu projektu planu remontowego Zarząd bierze pod uwagę :

- 1) likwidację zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
- 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
- 3) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
- 4) stopień zużycia lub uszkodzenia elementów technicznych budynków i budowli,
- 5) zalecenia pokontrolne wynikające z przeglądów lub decyzji uprawnionych urzędów,
- 6) wnioski przyjęte do realizacji przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

## § 15

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. Ignacego Łukasiewicza w Krośnie na posiedzeniu w dniu 20.12.2011 r. uchwałą Nr 8/VII/2011 .

2. Jednocześnie Rada Nadzorcza uchyliła dotychczas obowiązujący Regulamin Funduszu remontowego zatwierdzony w dniu 10.02.1996 r.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej  
*Zygmunt Sobka*

.....  
*Małgorzata Wójcik*

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej