

**REGULAMIN**  
**TWORZENIA I GOSPODAROWANIA ŚRODKAMI FUNDUSZU REMONTOWEGO W**  
**LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KNUROWIE**

**Regulamin opracowano w oparciu o:**

- I. Ustawę z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2013 r. poz. 1443).
- II. Ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz.1222).
- III. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89 poz. 414 z 1994 r. z późniejszymi zmianami).
- IV. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74 poz 836 z 1999 r. z późniejszymi zmianami).
- V. Statut Lokatorsko – Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Knurowie.
- VI. Regulamin kalkulacji i rozliczania kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Lokatorsko–Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Knurowie.

§ 1

**POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

Ilekoć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

1. **LWSM lub Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Lokatorsko-Własnościową Spółdzielnię Mieszkaniową w Knurowie.
2. **Nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników lokali. Do nieruchomości wspólnej zaliczamy między innymi klatki schodowe, korytarze piwniczne, pomieszczenia suszarni, instalacje wodno-kanalizacyjne, gazowe, elektryczne i centralnego ogrzewania jak również ściany zewnętrzne wraz z elewacjami, dachy, wiatrołapy itp.
3. **Nieruchomościach stanowiących mienie spółdzielni** – należy przez to rozumieć służące do wspólnego korzystania mienie wspólne, w szczególności ciągi pieszo jezdne, ogólnodostępne parkingi, place zabaw, boksy śmietnikowe, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, zieleńce, boiska itp.
4. **Nieruchomości mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny lub zespół budynków mieszkalnych zlokalizowanych na danej nieruchomości gruntowej, zgodnie z podziałem obowiązującym w LWSM.
5. **Remonty** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, modernizacji, termomodernizacji, naprawę, odnowienie pewnych elementów, doprowadzenie środka trwałego do stanu używalności, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
6. **Konserwacji** – należy przez to rozumieć okresowo wykonywane roboty budowlane niezbędne do utrzymania obiektu i jego otoczenia w należytych stanie technicznym, likwidację skutków uszkodzeń mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów poprzez naprawę.

## § 2

1. Spółdzielnia tworzy jeden fundusz remontowy, prowadząc jednocześnie ewidencję naliczeń i kosztów na poszczególne nieruchomości mieszkaniowe.
  - 1.1. Wydatki ponoszone na remonty części wspólnej w danym budynku mieszkalnym, dekretowane są bezpośrednio na nieruchomość mieszkaniową do której zaliczany jest ten budynek.
  - 1.2. Wydatki ponoszone na remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, dekretowane są zbiorczo dla całych zasobów mieszkaniowych, a następnie obciążają fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
2. Gospodarkę środkami funduszu remontowego prowadzi zarząd w ramach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą LWSM planów finansowo-gospodarczych.
3. Niewykorzystana w danym roku część funduszu remontowego zwiększa fundusz remontowy w roku następnym.
4. Fundusz remontowy przeznaczony jest na utrzymanie zasobów Spółdzielni w należytym stanie, zgodnym z przeznaczeniem, z zachowaniem wymogów bezpieczeństwa ludzi i mienia, utrzymanie wymaganego stanu technicznego i higienicznego, i prawidłowego funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w nieruchomości.

## § 3

Fundusz remontowy tworzy się z:

1. Odpisów będących częścią opłat eksploatacyjnych stanowiących koszty utrzymania nieruchomości. Odpisy te obciążają w tej samej wysokości;
  - a) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu,
  - b) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
  - c) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.Wysokość odpisów ustala Rada Nadzorczą LWSM, na podstawie zatwierdzonych planów finansowo-gospodarczych.
2. Odszkodowań od osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego w wysokości odpisów określonych w pkt.1.
3. Odpisów dodatkowych ponad odpis podstawowy na fundusz remontowy, w przypadku pilnej potrzeby przeprowadzenia remontu w danej nieruchomości lub na wniosek większości mieszkańców danej nieruchomości. W obliczeniu większości przyjmuje się zasadę:
  - a) jedno mieszkanie – jeden głos.
  - b) z większością mamy do czynienia wtedy gdy oddanych jest za rozwiązaniem 50% +1 głos.
  - c) w obliczeniu większości brane są pod uwagę tylko głosy oddane za lub przeciw.
4. Odszkodowań otrzymanych od jednostek ubezpieczeniowych, odszkodowań od osób które spowodowały szkodę w nieruchomości i zobowiązane były do jej naprawienia.
5. Umożeń, dotacji, subwencji, darowizn lub innych wpływów, na które zezwalają obowiązujące w tym zakresie przepisy.
6. Kar umownych za zwłokę lub opóźnienia w wykonywaniu zobowiązań ciążących na kontrahentach LWSM z mocy umowy.
7. Pożytków osiąganych przez LWSM.

## § 4

Prace wykonywane w ramach funduszu remontowego mogą być finansowane z kredytów i pożyczek zaciągniętych na te cele.

## § 5

Z funduszu remontowego finansuje się:

1. Remont elewacji budynku, fundamentów, malowanie elewacji, remont balkonów i loggii.
2. Naprawy i wymiany pokrycia dachowego oraz obróbek blacharskich.
3. Naprawy i wymianę drzwi do budynku, do pomieszczeń w piwnicach służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców np. suszarni, pralni, korytarzy piwnicznych, pomieszczeń z urządzeniami technicznymi.
4. Malowanie i wymianę, stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych.
5. Naprawy i malowanie pomieszczeń służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców np. suszarni, pralni, korytarzy piwnicznych, pomieszczeń z urządzeniami technicznymi, klatek schodowych.
6. Wymianę okienek piwnicznych.
7. Remonty, naprawy i wymiany pionów i poziomów instalacji kanalizacyjnej wraz z trójnikiem (bez podejść i armatury).
8. Remont, naprawa i wymiana poziomów i pionów instalacji wodociągowej i centralnej ciepłej wody do pierwszego zaworu lokalowego łącznie z tym zaworem.
9. Naprawę i konserwację całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, za wyjątkiem grzejników wymienionych we własnym zakresie przez mieszkańca.
10. Naprawę i konserwację instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed odbiornikiem – łącznie z tym zaworem.
11. Naprawę i konserwację instalacji elektrycznej w pomieszczeniach wspólnych.
12. Naprawę kanałów spalinowych, wentylacyjnych i dymowych.
13. Naprawę i wymianę instalacji odgromowych.
14. Naprawę i wymianę infrastruktury technicznej znajdującej się na terenie nieruchomości wspólnych oraz nieruchomościach stanowiącej mienie spółdzielni.
15. Naprawę tynków wewnętrznych wynikłych z wad budowlanych.
16. Remont i naprawę instalacji domofonowej bez unifonów.
17. Koszty Zespołu ds. technicznej obsługi i Zespołu konserwatorów, przypadających na zasoby mieszkaniowe.
18. Spłaty kredytów i pożyczek zaciągniętych na finansowanie prac remontowych.
19. Remonty pozyskanych zasobów mieszkaniowych, przeznaczonych do ponownego zasiedlenia.
20. Inne wydatki związane z utrzymaniem infrastruktury mieszkaniowej w należyтым stanie technicznym.

## § 6

Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw należących do obowiązków lokatorów, zobowiązanych do utrzymywania należytego stanu sanitarnego i prawidłowego stanu technicznego urządzeń i wyposażenia swoich lokali. Lokatorzy we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązani są zadbać o wykonanie wszystkich napraw wewnątrz swoich lokali i pomieszczeń do nich przynależnych. Do obowiązków lokatorów w szczególności należy odnawianie lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych, w okresach gwarantujących utrzymanie w nich czystości i właściwego stanu technicznego, poprzez między innymi:

1. Konserwację, naprawę i wymianę: podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych i podłóży cementowych.
2. Dokonywanie wszelkich napraw i wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych oraz parapetów.
3. Dokonywanie napraw i wymiany ościeży i skrzydeł drzwi wejściowych wewnętrznych w obrębie lokalu i pomieszczeń przynależnych.
4. Malowanie sufitów i ścian.
5. Malowanie instalacji gazowej i c.o. wraz z grzejnikami (w celu zabezpieczenia przed korozją).
6. Konserwację, naprawę i wymianę urządzeń podgrzewaczy wody (elektrycznych i gazowych), wanien, mis ustępowych, desek sedesowych, spłuczek ustępowych, automatów

spłukujących, zlewozmywaków, umywalek, syfonów, baterii i zaworów czerpalnych, kuchni gazowych oraz innych urządzeń będących na wyposażeniu lokalu.

7. Naprawę i wymianę osprzętu elektrycznego, wymianę bezpieczników.
8. Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów zbiorczych.
9. Inne niezbędne działania mające na celu utrzymanie lokalu w należyтым stanie technicznym.