

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

Regulamin opracowano w oparciu o :

- I.** Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 593 z póź. zm).
- II.** Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558 z póź. zm.).
- III.** Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418).
- 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 rozliczenia kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalenia opłat za użytkowanie lokali Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Knurowie.

§ 1

POSTANOWIENIA WSTĘPNE

Ileokroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- 1. LWSM lub Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Lokatorsko-Własnościowa 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 dachy, wiatrołapy, ściany zewnętrzne wraz z elewacjami oraz umieszczonymi na nich balkonami i portfenetrami 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., jak również niewyodrębnione części nieruchomości wspólnych, z wyłączeniem lokali co do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokalu.
- 4. Nieruchomości mieszkaniowej** – należy rozumieć budynek mieszkalny lub zespół budynków mieszkalnych zlokalizowanych na danej nieruchomości gruntowej, zgodnie z podziałem obowiązującym w LWSM.
- 5. Remoncie** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, modernizacji, termomodernizacji, naprawę, odnowienie pewnych elementów, doprowadzenia 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 należyтым stanie technicznym, likwidację skutków uszkodzeń mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów poprzez naprawę.



§2

1. Spółdzielnia tworzy jeden fundusz remontowy, prowadząc jednocześnie ewidencje 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 nieruchomościach stanowiących mienie spółdzielni dekretowane są zbiorczo dla całych zasobów mieszkaniowych, a następnie obciążają fundusz remontowy wszystkich nieruchomości mieszkaniowych, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
 - 1.3 Wszelkie koszty związane z realizacją pożyczek lub kredytów zaciągniętych celem sfinansowania lub dofinansowania remontów w zakresie robót obciążających fundusz remontowy dla pojedynczej nieruchomości, w szczególności odsetki umowne, prowizje, ubezpieczenia oraz opłaty i inne, dekretowane są zbiorczo dla całych zasobów mieszkaniowych, a następnie obciążają fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
 - 1.4 Wszystkie przychody w formie umorzeń, premii i innych wpływów w związku z zaciągniętymi pożyczkami lub kredytami które zmniejszają wartość zaciągniętych pożyczek lub kredytów dekretowane są zbiorczo dla całych zasobów mieszkaniowych a następnie zwiększają fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
2. Gospodarkę środkami funduszu remontowego prowadzi zarząd w ramach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą LWSM planów finansowo-gospodarczych.
3. Podstawą naliczenia odpisów na fundusz remontowy jest powierzchnia lokalu. W przypadku gdy zastosowane kryterium naliczeń lub rozliczenia kosztów według powierzchni użytkowej lokalu byłoby nieuzasadnione w całości lub w części lub też gdy wniosek w tym zakresie złożyła większość mieszkańców danej nieruchomości można zastosować, w całości lub w części do naliczania odpisu na fundusz remontowy inne kryterium niż rozliczenie według powierzchni. Decyzję o zmianie sposobu rozliczenia kosztów oraz naliczania odpisów, podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu LWSM. Uchwała wymaga uzasadnienia wskazującego na zastosowane kryterium naliczeń lub rozliczania kosztów, jego zakres oraz podstawy jego przyjęcia.
4. Niewykorzystana w danym roku część funduszu remontowego zwiększa fundusz remontowy w roku następnym.
5. Fundusz remontowy przeznaczony jest na utrzymanie zasobów Spółdzielni w należyтым stanie, zgodnie z przeznaczeniem, z zachowaniem wymogów bezpieczeństwa ludzi i mienia, utrzymanie wymaganego stanu technicznego i higienicznego, i prawidłowego funkcjonowania 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 obciążają w tej samej wysokości:
 - a) członków Spółdzielni,
 - b) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - c) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.Wysokość odpisów dla poszczególnych nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza LWSM, na wniosek zarządu, którego podstawą jest stan funduszu remontowego danej nieruchomości i przewidywane remonty.
2. Odszkodowań od osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego w wysokości odpisów określonych w pkt.1.



3. Odszkodowań otrzymanych od jednostek ubezpieczeniowych, odszkodowań od osób które spowodowały szkodę w nieruchomości i zobowiązane były do jej naprawienia.
4. Umorzeń, dotacji, subwencji, darowizn lub innych wpływów, na które zezwalają obowiązujące w tym zakresie przepisy.
5. Kar umownych za zwłokę lub opóźnienia w wykonywaniu zobowiązań ciążących na kontrahentach LWSM z mocy umowy.
6. Pożytków osiągniętych przez LWSM.
7. Odpisów na zadania celowe ponad odpis podstawowy na fundusz remontowy, w przypadku zawarcia przez lokatorów danego budynku umów o ustalenie zasad finansowania wykonania balkonów w miejsce dotychczas zabudowanych na elewacji portfenetrów, w wysokości wynikającej z treści umów; środki z tego tytułu zasila fundusz remontowy danej nieruchomości w części przypadającej na lokatorów którzy zawarli umowy oraz służą wyłącznie finansowaniu prac polegających na wykonaniu balkonów w miejsce dotychczas zabudowanych na elewacji portfenetrów.

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

zasiedlenia.

22. Inne wydatki związane z utrzymaniem infrastruktury mieszkaniowej w należytych 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 obowiązku lokatorów w szczególności należy odnowienie 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 podłoży 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. Dokonywanie napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodnej w lokalu od zaworu głównego.
7. 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 lub urządzeń służących wyłącznie do zaspokajania potrzeb indywidualnego lokalu.
8. Naprawę i wymianę osprzętu elektrycznego, wymianę bezpieczników.
9. Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów zbiorczych.
10. Inne niezbędne działania mające na celu utrzymania lokalu w należytych stanie technicznym.


LUDZELNI MIESZKANIOWEJ
w Knurowie

UCHWAŁA Nr 9/25

**RADY NADZORCZEJ
LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Knurowie**

z dnia 12.06.2025r.

**w sprawie uchwalenia
„Regulaminu tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego
w Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Knurowie”**

Na podstawie § 35 ust 1 pkt 10) lit. d) w zw. z § 58 ust. 1 pkt 2) Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni, na wniosek Zarządu Spółdzielni, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego w Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Knurowie” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2. Traci moc „Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego w Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Knurowie” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2015 z dnia 9 marca 2015 r. z późniejszymi zmianami.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z tym, że postanowienia Regulaminu przyjętego niniejszą uchwałą znajdują zastosowanie do stanów faktycznych zaistniałych po dniu 1 stycznia 2025 r. z zastrzeżeniem, że co do nieruchomości przy ulicy Pocztowej 12 w zakresie zobowiązania wynikającego z umowy z PKO nr 40102024010000069602586683 z dnia 06.11.2023 r. oraz nieruchomości przy ulicy Marynarzy 9, Kapelanów Wojskowych 12, Jana III Sobieskiego 1, Jana Sobieskiego III 5 i Jana Sobieskiego III 10 w zakresie zobowiązań wynikających z umowy pożyczki z WFOŚiGW nr 238/2020/30/OA/oe/P z 16.11.2020 r. stosuje się w zakresie sposobu rozliczeń wewnątrzspółdzielczych przepisy dotychczasowe do dnia nastąpienia całkowitej spłaty zobowiązań z powołanych wyżej tytułów.

Osoby głosujące:

7

Osoby głosujące za uchwałą:

7

Osoby głosujące przeciw uchwale:

0

Osoby wstrzymujące się od głosu:

0

0

LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Knurowie

Sekretarz Rady Nadzorczej:

.....
Agnieszka Bogun

Przewodniczący Rady Nadzorczej:

.....
Grzegorz Stanik

