

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"TOWARZYSTWO LOKATOR"**
im. Franciszka Helńskiego
93-021 Łódź, ul. Lokatorska 9
tel. 684-36-06, 684-76-94
Regon: 470980900, NIP 724-10-00-100

Załącznik
do Uchwały Nr 17/21 Rady Nadzorczej
S. M. „TOWARZYSTWO LOKATOR”
im. Franciszka HELŃSKIEGO
w Łodzi z dnia 14. 12. 2021r..

REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO
Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR”
im. Franciszka HELŃSKIEGO
/tekst jednolity – wg stanu prawnego na dzień 14. 02. 2023r./

§1

Podstawę opracowania niniejszego regulaminu stanowi:

- ustawa z dnia 16 września 1994r. - Prawo spółdzielcze /tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 648 z późn. zm./,
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1208./,
- ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku /tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1048/,
- ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości /tekst jednolity Dz. U. 2021 r., poz. 217 z późn. zm./,
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane / tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm./,
- statut Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO”.

§2

Spółdzielnia Mieszkaniowa „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO” zwana dalej "Spółdzielnią" tworzy fundusz remontowy, przeznaczony na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych.

§3¹

1. Środki funduszu remontowego przeznacza się na:
 - 1/ finansowanie kosztów remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych,
 - 2/ usuwanie wad technicznych,
 - 3/ inne wydatki, związane z potrzebami remontowymi poszczególnych nieruchomości.
2. Do robót finansowanych z funduszu remontowego zalicza się w szczególności:
 - 1/ remont i modernizację fundamentów łącznie z izolacjami, obejmujące:
 - a/ przeciwwodne, przeciwwilgociowe, ciepłe części wspólne budynków,
 - b/ osuszanie fundamentów,
 - 2/ remont lub modernizację elementów konstrukcyjnych budynków lub ich części, dotyczące:
 - a/ konstrukcji stropów,
 - b/ konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
 - c/ konstrukcji i pokrycia dachu,
 - d/ ocieplenia stropów i stropodachów,
 - e/ kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
 - f/ pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, izolacji przeciwwodnych, dźwiękochłonnych, elementów konstrukcyjnych balkonów i loggii,
 - 3/ remont lub modernizację elewacji budynku, obejmujące:
 - a/ tynki i okładziny zewnętrzne,
 - b/ malowanie elewacji,
 - c/ ocieplenie ścian budynku,
 - d/ obróbki blacharskie.
 - 4/ wymiana lub remont okien oraz drzwi zewnętrznych do pomieszczeń wspólnego użytku /klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, pomieszczenia techniczne, itp./,
 - 5/ naprawę lub wymianę stolarki okiennej wewnątrz lokali, w przypadku wad powstałych nie z winy użytkownika oraz dofinansowanie jej według zasad określonych w uchwale Zarządu,

¹ w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 08/23 Rady Nadzorczej z dnia 14. 02. 2023r..

- 6/ remont, modernizację, wymianę instalacji lub wykonanie nowych instalacji w budynku, obejmujące rozproszanie po budynku instalacji w częściach wspólnych dotyczących:
 - a/ instalacji wod.- kan. i centralnego ogrzewania,
 - b/ instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia,
 - c/ instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych,
 - d/ instalacji domofonowych i alarmowych wraz ze słuchawkami w lokalach,
 - e/ przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych,
 - 7/ remont instalacji gazowych,
 - 8/ remont części wspólnych budynków, w tym malowanie /ciągów komunikacyjnych, klatek schodowych, piwnic, strychów/,
 - 9/ remont, modernizacja dźwigów,
 - 10/ remont, modernizacja chodników i miejsc postojowych w granicach nieruchomości,
 - 11/ naprawa lub wymiana skrzynek pocztowych.
3. Za wydatki na remont i modernizację budynku mieszkalnego uważa się wydatki ponoszone na:
- 1/ zakup materiałów i urządzeń,
 - 2/ zakup usług obejmujących:
 - a/ wykonanie ekspertyzy, opinii, projektu,
 - b/ transport materiałów i urządzeń,
 - c/ wykonawstwo robót,
 - 3/ najem sprzętu budowlanego,
 - 4/ opłaty administracyjne i inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów, w związku z robotami określonymi w ust. 1.
4. Z funduszu remontowego nie są finansowane naprawy i remonty, które obciążają użytkowników lokali zgodnie z §176 statutu.

§4

- 1. Fundusz remontowy powstaje z odpisów wnoszonych przez użytkowników lokali w postaci przedpłat miesięcznych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
- 3. Fundusz remontowy może być zasilany:
 - środkami finansowymi pochodzącymi z pożyczek bankowych i kredytów,
 - środkami z uzyskanej nadwyżki bilansowej, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - środkami finansowymi pochodzącymi z dodatkowych świadczeń, zadeklarowanych przez użytkowników lokali mieszkalnych danej nieruchomości z przeznaczeniem na określony cel lub przedmiot remontu.

§5

- 1. Podstawę naliczania opłat na fundusz remontowy stanowi powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych. W rozumieniu niniejszego regulaminu jest to powierzchnia wynikająca z treści prawomocnej uchwały Zarządu, określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, według której zostały określone udziały właścicieli samodzielnych lokali w części wspólnej nieruchomości, a w odniesieniu do nieruchomości dla których brak takiej uchwały jest to powierzchnia określona w przydziale lokalu mieszkalnego, umowach o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także umowach najmu lokalu.
- 2. Wysokość stawki miesięcznej odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.

§6

Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja oraz rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględniają wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§7

Za zobowiązania dotyczące nieruchomości odpowiada każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

§8

Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny jako bilans otwarcia tego funduszu.

§9

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia i z tym dniem traci moc obowiązującą „Regulamin funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO w Łodzi” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 11/13 z dnia 19. 02 .2013 r..

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
SM „Towarzystwo Lokator”
im. Franciszka Helińskiego
Konrad Jędrasik
Konrad Jędrasik

RADA NADZORCZA
PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
SM „Towarzystwo Lokator”
im. Franciszka Helińskiego
Małgorzata Kosela-Rębowska
Małgorzata Kosela-Rębowska