

REGULAMIN

funduszu remontowego w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

§1

Podstawy prawne Regulaminu funduszu remontowego w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;

1. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.; Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.),
2. ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j.: Dz. U. 2018 r. poz. 1285 ze zm.),
3. § 40 ust. 1 pkt 14 w związku z § 122 ust. 4 pkt 4 i ust. 6 statutu LSM.

§2

Ileć w Regulaminie jest mowa o:

1. remoncie - należy przez to rozumieć wszystkie prace mające na celu przywrócenie właściwego stanu technicznego budynku oraz jego wartości użytkowej, a niestanowiące bieżącej konserwacji,
2. zasobach mieszkaniowych Spółdzielni - należy przez to rozumieć zbiór nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię,
3. nieruchomości - należy przez to rozumieć grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem lub budynkami trwale związanymi z gruntem, zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni,
4. mienie ogólnospółdzielcze - należy przez to rozumieć majątek trwały stanowiący własność spółdzielni nie związany integralnie z poszczególnymi nieruchomościami np. budynki administracji. Mienie ogólnospółdzielcze nie może być finansowane środkami z wkładów budowlanych lub mieszkaniowych,
5. mienie wspólne - należy przez to rozumieć mienie niestanowiące własności poszczególnych nieruchomości, ale integralnie z nimi związane (np. place zabaw, ciągi komunikacyjne) niebędące jednak mieniem ogólnospółdzielczym,
6. nieruchomość wspólna - należy przez to rozumieć grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do indywidualnego użytku osób o których mowa w § 6 ust. 1 Regulaminu w danej nieruchomości.

§3

Fundusz remontowy tworzy się w celu finansowania prac remontowych w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§4

1. Fundusz remontowy tworzy się dla poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Nie tworzy się funduszu remontowego dla nieruchomości niezabudowanych oraz dla nieruchomości będących mieniem ogólnospółdzielczym.
3. Nie tworzy się funduszu dla nieruchomości stanowiących mienie wspólne.

§5

Środków z funduszu remontowego nie można przeznaczyć na:

- roboty konserwacyjne,
- przeglądy okresowe,
- konserwację zieleni,
- inne bieżące koszty utrzymania zasobów.

§6

1. Fundusz remontowy tworzony jest z:
 - wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat na fundusz remontowy oraz najemców lokali i osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego,
 - innych źródeł.
2. Wysokość (stawki) odpisów na fundusz remontowy zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
3. Wysokość odpisów na fundusz remontowy ustala się dla poszczególnych nieruchomości z możliwością zróżnicowania stawek między poszczególnymi budynkami w ramach danej nieruchomości.

§7

1. Środki funduszu remontowego mogą być przeznaczone wyłącznie na potrzeby poszczególnych nieruchomości.
2. Nie można środków funduszu remontowego danej nieruchomości przeznaczać na potrzeby innych nieruchomości.
3. Zasada wymieniona w § 7 ust. 2 nie obowiązuje przy finansowaniu remontów mienia wspólnego.
4. Nieruchomość jest zobowiązana do ponoszenia kosztów remontów obiektów, które mimo że mogą być położone w innej nieruchomości służą również jej mieszkańcom (np. chodniki, ciągi pieszo-jezdne).
5. Można zastosować w ramach nieruchomości inne niż dla mieszkańców stawki odpisu na fundusz remontowy dla lokali użytkowych w przypadku, gdy ich użytkowanie powoduje szybsze - ponadnormatywne zużycie obiektu budowlanego.

§8

1. Środki z funduszu remontowego wydatkowane są na podstawie rocznych planów remontów poszczególnych nieruchomości.
2. Wydatki na planowane remonty nie mogą być wyższe od zaplanowanych i posiadanych środków.
3. Środki na remonty są pomniejszone o wskaźniki zaległości w opłatach

eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości i dopiero tak zweryfikowane stanowią podstawę do sporządzenia rocznego planu remontów.

4. Niewykorzystane środki z funduszu remontowego danej nieruchomości przechodzą do wykorzystania na następne lata.

§9

1. W planie środków funduszu remontowego może być zakładana rezerwa środków stanowiąca tzw. „środki rezerwowe”.
2. „Środki rezerwowe” o których mowa w ust. 1 są kumulowane i wydawane są na remonty nieujęte w planach remontów poszczególnych nieruchomości.
3. Rezerwa uruchamiana jest na poszczególne nieruchomości w miarę potrzeb.
4. W przypadku planowania dużego zakresu prac remontowych w nieruchomości w latach przyszłych (przekraczającego roczne odpisy) dopuszcza się tworzenie rezerwy na te wydatki (akumulacja środków). Wysokość rezerwy, o której mowa wynika z możliwości finansowych danej nieruchomości, przy uwzględnieniu wydatków koniecznych do poniesienia na remonty bieżące.
5. W nieruchomościach, w których występuje saldo ujemne tzn. wydatki w ostatnich latach były wyższe niż wpływy, przy konstruowaniu planów remontów w pierwszej kolejności środki przeznaczane są na spłatę tzw. pożyczki wewnętrznej.

§10

Środków z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości nie można przeznaczać na remonty nieruchomości będących mieniem ogólnospółdzielczym.

§11

Remonty środków trwałych tzw. mienia wspólnego finansowane są ze środków tych nieruchomości mieszkalnych i garażowych, których dotyczą, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

§12

1. Remonty nieruchomości mienia ogólnospółdzielczego finansowane są ze środków pochodzących z wygenerowanych przez to mienie przychodów.
2. Środków tych nie można przeznaczać na remonty innych nieruchomości.

§13

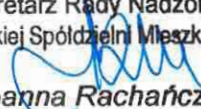
1. Z funduszu remontowego nie można finansować napraw wykonywanych na rzecz poszczególnych członków Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, najemców lokali i osób użytkujących lokale bez tytułu prawnego.
2. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania w przypadku, gdy remont w poszczególnych lokalach jest skutkiem awarii tych elementów budynku, które są nierozzerwalnie związane z jego całością.
3. Decyzje w sprawach określonych w ust. 2 podejmuje Zarząd Spółdzielni.

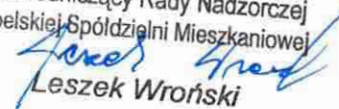
§14

Środki funduszu remontowego mogą być powiększone o odpisy z zysku o ile taką decyzję podejmie Walne Zgromadzenie.

§15

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia tj. 29 grudnia 2021 r.
Tekst jednolity został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.01.2026 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Joanna Rachańczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Leszek Wroński