

**Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego celowego
dobudowy balkonów w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie”
w Krakowie**

§ 1

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:

- Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r.(tekst jednolity Dz.U. z 2024r. poz.593)
- Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tekst jednolity Dz.U. z 2024r. poz.558)
- Ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz.1048 z późniejszymi zmianami)
- Ustawy Prawo budowlane z dnia 7.07.1994r. (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz.7)
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14.11.2017r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 8.12.2017r. (Dz.U. 2017 poz. 2285)
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie.

§ 2

Ilkroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- **Spółdzielni** - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Wspólnota-Dąbie”.
- **Funduszu remontowym nieruchomości** – należy przez to rozumieć fundusz przeznaczony na remonty części wspólnych nieruchomości wraz infrastrukturą.
- **Funduszu remontowym celowym dobudowy balkonów** - należy przez to rozumieć fundusz utworzony na podstawie uchwały Rady Nadzorczej przeznaczony na dobudowę balkonów do budynków mieszkalnych, znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
- **Nieruchomości** - należy przez to rozumieć budynek lub budynki mieszkalne wraz z przynależnym do nich gruntem, objęte jedną księgą wieczystą.
- **Częściach wspólnych nieruchomości** - grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu.
- **Remontie** - należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji , przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Za remont uważa się także ulepszenie obiektu budowlanego poprzez jego przebudowę, rozbudowę, adaptację.
Ulepszenie obiektu budowlanego obejmuje między innymi prace : termomodernizacja (ocieplenie, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, modernizacja instalacji c.o. i cwu) montaż klimatyzacji, wymiana dźwigów osobowych, budowa miejsc parkingowych, itp. W wyniku ulepszenia obiektu budowlanego następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu, z wyjątkiem parametrów charakterystycznych tj. : kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, ilość czy szerokość kondygnacji.
- **Użytkownikach lokali** - osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokali mieszkalnych, usytuowanych w budynkach mieszkalnych, stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni:
 - członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
 - członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lub współwłaścicielami lokali mieszkalnych,

- osoby, nieposiadające praw członkowskich, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- właściele lub współwłaściele lokali, nieposiadający praw członkowskich.

§ 3

1. Celem utworzenia funduszu remontowego celowego dobudowy balkonów jest zabezpieczenie środków na sfinansowanie zadania pn. dobudowa balkonów – montaż balkonów przyczepnych w miejsce istniejących tzw. balkonów francuskich (portfenetr) w budynkach mieszkalnych, w których jest taka dobudowa możliwa, wg zasady, iż ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków tego funduszu prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Dobudowa balkonów, stanowiąca ulepszenie budynku, ma na celu podniesienie standardu użytkowego budynku i lokali mieszkalnych, poprawę stanu bezpieczeństwa mieszkańców oraz polepszenie warunków zamieszkiwania.
3. Podstawowe założenia realizacji zadania pn. dobudowa balkonów :
 - a) zadanie dobudowy balkonów - montażu balkonów przyczepnych prowadzi Spółdzielnia tzn. wybiera wykonawcę, sprawuje nadzór inwestorski, dokonuje odbioru całości prac, rozlicza koszty oraz zabezpiecza finansowanie robót i gromadzenie środków na ten cel;
 - b) prace polegające na dobudowie balkonów do poszczególnych budynków stanowią składnik rocznego planu remontów budynków mieszkalnych, zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą;
 - c) dobudowa balkonów finansowana jest z funduszu remontowego celowego dobudowy balkonów. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o utworzeniu w/w funduszu oraz uchwałę o wysokości odpisów na w/w fundusz;
 - d) dobudowa balkonów może być realizowana wyłącznie w budynkach i lokalach mieszkalnych, wyposażonych w balkony francuskie tzw. portfenetry tj. okna balkonowe zabezpieczone zewnętrzną barierką;
 - e) dobudowa balkonów może obejmować wszystkie lokale mieszkalne wyposażone w balkony francuskie w danym budynku mieszkalnym lub tylko część z nich , przy uwzględnieniu , iż dobudowa wykonywana jest zawsze pionami tj. obejmuje lokale mieszkalne od parteru do czwartego piętra w danym pionie mieszkań;
 - f) balkony stanowić będą część nieruchomości wspólnej, przy czym każdy użytkownik lokalu mieszkalnego, do którego został dobudowany balkon, będzie posiadał prawo wyłącznego korzystania z tego balkonu;
 - g) warunkiem realizacji dobudowy balkonów w danym budynku mieszkalnym jest:
 - złożenie wniosku przez użytkowników lokali mieszkalnych w danym budynku mieszkalnym, wyposażonym w tzw. balkony francuskie,
 - uzyskanie zgody większości właścicieli lokali wyodrębnionych w danej nieruchomości - w formie uchwały - na wykonanie w/w prac;
Jeżeli udział Spółdzielni w nieruchomości wspólnej stanowi więcej niż 50%, uchwałę podejmuje Zarząd Spółdzielni.
 - zebranie od zainteresowanych użytkowników lokali „wstępnych zobowiązań-oświadczeń” o przystąpieniu do planowanej dobudowy balkonu,
 - zawarcie porozumienia ze Spółdzielnią przez użytkowników lokali mieszkalnych usytuowanych w danym pionie budynku mieszkalnego w sprawie sfinansowania kosztów dobudowy balkonów do ich lokali mieszkalnych (istnieje możliwość wyłączenia z dobudowy balkonów lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze budynku),

- h) dobudowa balkonów prowadzona będzie wg projektu architektoniczno-budowanego oraz po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę;
 - i) balkony przyczepne wykonywane będą jako elementy o konstrukcji stalowej mocowane do ściany budynku kotwami chemicznymi;
 - j) koszty : wykonania projektu architektoniczno-wykonawczego dobudowy balkonów oraz wykonania i montażu zadaszenia nad ostatnią kondygnacją obciążać będą fundusz remontowy nieruchomości,
 - k) koszty wykonania i montażu balkonów pokryją w całości użytkownicy lokali mieszkalnych, objętych zadaniem poprzez wpłaty na fundusz remontowy celowy dobudowy balkonów , dokonywane wg zasad określonych niniejszym regulaminem oraz zawartym porozumieniem.
4. Spółdzielnia zleca wykonanie dobudowy balkonów firmie zewnętrznej, wybranej w postępowaniu przetargowym. Umowa o realizację robót obejmuje opracowanie projektu architektoniczno-wykonawczego, uzyskanie pozwolenia na budowę oraz wykonanie i montaż balkonów.
5. Ogłoszenie postępowania przetargowego jest możliwe, po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą w rocznym planie remontów zadania dobudowy balkonów oraz zebraniu od wszystkich zainteresowanych użytkowników lokali mieszkalnych usytuowanych w danym budynku mieszkalnym , w co najmniej jednym pionie lokali mieszkalnych danej klatki schodowej, wstępnych zobowiązań – oświadczeń o przystąpieniu do zadania dobudowy balkonu i pokryciu kosztów prac.
6. Zarząd Spółdzielni – na podstawie uchwał Rady Nadzorczej - opracowuje i przedkłada zainteresowanym użytkownikom lokali mieszkalnych szczegółowe warunki realizacji zadania, obejmujące przede wszystkim założenia techniczne budowanych balkonów, wysokość kosztów, termin realizacji zadania, sposób i terminy pokrycia kosztów.
7. Każdy użytkownik lokalu mieszkalnego, do którego ma być dobudowany balkon - po zapoznaniu się z zasadami dobudowy balkonu, o których mowa w § 3 niniejszego regulaminu oraz ze szczegółowymi warunkami i kosztami realizacji prac w danym budynku mieszkalnym, określonymi przez Zarząd Spółdzielni, podpisuje porozumienie pokrycia kosztów przedmiotowej dobudowy poprzez wpłatę na fundusz remontowy celowy dobudowy balkonów. Jeżeli prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje kilku osobom, każdy z współuprawnionych lub współwłaścicieli lokalu mieszkalnego podpisuje w/w porozumienie, do solidarnego pokrycia kosztów.
- Wzór „Porozumienia w sprawie dobudowy balkonów” stanowi załącznik do regulaminu.
8. Warunkiem przystąpienia przez Spółdzielnię do realizacji zadania dobudowy balkonów w danej nieruchomości jest dopełnienie warunków określonych w ust. 3 oraz zawarcie „Porozumień w sprawie dobudowy balkonów ” przez wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 7

§ 4

1. Fundusz remontowy celowy dobudowy balkonów w danej nieruchomości tworzony jest z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez:
- a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali,

- b) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - c) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - d) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- którzy wyrazili wolę dobudowy balkonów do swoich lokali mieszkalnych oraz obowiąziali się do pokrycia kosztów przedmiotowych prac w zawartych porozumieniach.
- 2. Wysokość odpisów na fundusz remontowy celowy dobudowy balkonów, zasady, wysokość i terminy wpłat uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
 - 3. Wysokość odpisów określana jest w przeliczeniu na jeden lokal mieszkalny.
 - 4. Środki funduszu remontowego celowego dobudowy balkonów wnoszone będą przez użytkowników lokali mieszkalnych, o których mowa w § 3 ust. 5 jako miesięczne odpisy na w/w fundusz na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, według zasady:
 - a) wpłata 50% kosztów realizacji zadania, przypadających na dany lokal mieszkalny po zawarciu przez Spółdzielnię umowy z wykonawcą robót, wybranym w postępowaniu przetargowym,
 - b) wpłata pozostałych kosztów realizacji zadania, przypadających na dany lokal mieszkalny przez okres kolejnych 24 miesięcy.
 - 5. Niewykorzystane w danym roku środki funduszu remontowego celowego dobudowy balkonów zwiększają środki tego funduszu w latach następnych.
 - 6. Nadwyżka wydatków nad przychodami funduszu remontowego celowego dobudowy balkonów obciąża ten fundusz w latach następnych.

§ 5

- 1. Jeżeli w trakcie wykonywania zadania wystąpią uzasadnione dodatkowe koszty niezależne od wykonawcy i Spółdzielni, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o dodatkowym odpisie na fundusz remontowy celowy dobudowy balkonów.
- 2. Po zakończeniu zadania dobudowy balkonów w danym budynku mieszkalnym oraz dokonaniu wszystkich odpisów na fundusz remontowy celowy dobudowy balkonów, Spółdzielnia rozliczy przedmiotowy fundusz.
- 3. Na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o rozliczeniu i zamknięciu funduszu remontowego celowego dobudowy balkonów.

§ 6

Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego celowego dobudowy balkonów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w dniu 23 września 2024r. (Uchwała Nr 53/16/2024) i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

na oryginale właściwe podpisy i pieczęcie

**Porozumienie w sprawie dobudowy balkonów w nieruchomości zabudowanej budynkiem
mieszkalnym położonym w Krakowie przy ulicy
oraz finansowaniu kosztów dobudowy balkonu do lokalu mieszkalnego nr
zawarte w dniu**

Strony porozumienia:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólnota-Dąbie” z siedzibą w Krakowie, ul. Ofiar Dąbia 4, 31-566 Kraków wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa -Śródmieścia pod nr KRS 0000114808, o numerze identyfikacji podatkowej NIP 675-000-69-61, REGON 350513843 reprezentowana przez:
Prezesa Zarządu - mgr Halinę Wachel
Z-cę Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych – mgr inż. Wiesławę Markiewicz

zwana dalej „Spółdzielnią”,

2. Pan/ Pani pesel
dowód osobisty
adres do korespondencji
.....
zwany dalej „Użytkownikiem lokalu”

§ 1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólnota-Dąbie” z siedzibą w Krakowie, ul. Ofiar Dąbia 4,
a. 31-566 Kraków jako jednostka realizująca zadanie remontowe pn. dobudowa balkonów
przyczepnych w budynku mieszkalnym położonym w Krakowie przy ulicy
..... w ramach funduszu remontowego
celowego dobudowy balkonów oświadcza, że:
a) Uchwałą nr podjętą w dniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w/w zadanie
remontowe zostało zatwierdzone w ramach rocznego planu rzeczowo-finansowego
.....
b) w dniu została podjęta przez właścicieli lokali w w/w nieruchomości uchwała
wyrażająca zgodę na realizację przedmiotowego zadania za środki pochodzące z funduszu
remontowego celowego dobudowy balkonów oraz funduszu remontowego nieruchomości,
c) dobudowa balkonów zostanie wykonana zgodnie z zatwierdzonym projektem
architektoniczno-budowlanym
(* odpowiednio uzupełnić podstawowe założenia techniczne, wykończenie,)
na podstawie pozwolenia na budowę
2. Koszty realizacji zadania, zostały ustalone w drodze przetargu nieograniczonego,
przeprowadzonego przez Spółdzielnię w dniu na kwotę
3. Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr z dnia r.
koszty zadania zostaną rozdzielone w następujący sposób:
a) koszt wykonania projektu architektoniczno-budowlanego oraz zadaszeń nad balkonami na
ostatniej kondygnacji, wynoszące łącznie dla całego budynku zł brutto pokryte

zostaną ze środków funduszu remontowego nieruchomości, na terenie której będą realizowane;

- b) koszty wykonania i montażu jednego balkonu w wysokości zł brutto zostaną pokryte przez użytkownika każdego lokalu mieszkalnego, do którego dobudowany będzie balkon, poprzez wpłaty na fundusz remontowy celowy dobudowy balkonów.
- c) wpłata 50% kosztów realizacji zadania, przypadających na dany lokal mieszkalny, po zawarciu przez Spółdzielnię umowy z wykonawcą robót, wybranym w postępowaniu przetargowym,
- d) wpłata pozostałych kosztów realizacji zadania przypadających na dany lokal mieszkalny odbywać się będzie przez okres kolejnych 24 miesięcy.

2. Jeżeli w trakcie wykonywania zadania wystąpią uzasadnione dodatkowe koszty niezależne od wykonawcy i Spółdzielni, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o dodatkowym odpisie na fundusz remontowy celowy dobudowy balkonów.

- 5. Po zakończeniu zadania dobudowy balkonów w danym budynku mieszkalnym oraz dokonaniu wszystkich odpisów na fundusz remontowy celowy dobudowy balkonów, Spółdzielnia rozliczy przedmiotowy fundusz.
- 6. Na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o rozliczeniu i zamknięciu funduszu remontowego celowego dobudowy balkonów.

§ 2

- 1. Użytkownik lokalu oświadcza, że:
 - a) jest właścicielem / współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr położonego w Krakowie w budynku przy ulicy nr ;
 - b) zgodnie ze swoim „wstępnym zobowiązaniem – oświadczeniem” z dnia o przystąpieniu do zadania dobudowy balkonów - wyraża zgodę na dobudowanie do w/w lokalu mieszkalnego balkonu przyczepnego wg założeń, o których mowa w § 1 przedmiotowego dokumentu;
 - c) zobowiązuje się do pokrycia kosztów realizacji przedmiotowego zadania w części przypadającej na w/w Lokal poprzez wpłaty na fundusz remontowy celowy dobudowy balkonów wg zasad określonych w § 1 oraz w kwotach i terminach wskazanych przez Spółdzielnię.

§ 3

- 1. Spółdzielnia zobowiązuje się, po spełnieniu wymogów określonych w § 1 ust. 1,2,3 zrealizować przedmiotowe zadanie, a następnie przekazać balkon Użytkownikowi lokalu do wyłącznego korzystania w terminie do dnia
- 2. Użytkownik lokalu zobowiązuje się do pokrycia kosztów zrealizowania przedmiotowego zadania w części przypadającej na Lokal, wynoszące kwotęzł brutto poprzez miesięczne wpłaty na fundusz remontowy celowy, w następujących kwotach i terminach:
 - a) odpis na w/w fundusz w wysokości 50% kosztów tj. kwota zł do dnia
 - b) odpis na w/w fundusz w wysokości pozostałych kosztów tj. zł brutto przez kolejne 24 miesiące, tj.zł/m-c od dnia
- 3. W przypadku wystąpienia uzasadnionych dodatkowych kosztów, niezależnych od wykonawcy i Spółdzielni, Użytkownik lokalu zobowiązuje się do wpłaty dodatkowego odpisu na przedmiotowy fundusz w wysokości i w terminach wskazanych w odrębnej uchwale Rady Nadzorczej.

4. Wpłaty na fundusz remontowy celowy dobudowy balkonów dokonywane będą łącznie z wpłatami za użytkowanie lokalu na indywidualne konto Lokalu w terminie do dnia 20-go każdego miesiąca.
5. Użytkownik lokalu oświadcza, że zobowiązuje się do terminowej zapłaty kosztów w sposób określony w § 3 ust. 2 i 3, a w przypadku zwłoki z zapłatą Spółdzielnia naliczać będzie ustawowe odsetki za opóźnienie.
6. W przypadku braku wpłat, o których mowa w § 3 ust. 2 i 3, Spółdzielnia może dochodzić należności od wszystkich osób, posiadających tytuł prawny do danego Lokalu.
7. Użytkownik lokalu oświadcza, że w przypadku zbycia Lokalu na rzecz osoby trzeciej, zobowiązuje się do całkowitej spłaty kosztów wykonania zadania dobudowy balkonu, przypadających na Lokal, o których mowa w § 3 ust. 2 i 3 przed zbyciem Lokalu.
8. Porozumienie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....

Użytkownik lokalu

.....

Spółdzielnia