

**REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA
FUNDUSZU REMONTOWEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOWLANI”
W LESZNIE**

Podstawy prawne

§1

1. Ustawa z dnia 16.09.1982.- Prawo Spółdzielcze (Dz.U.2003r. Nr 188 poz.1848 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r.(Dz.U z 2003r.,poz.1222 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz.U. z 2017r.,poz.1332 z późniejszymi zmianami).
4. Statut Spółdzielni.

Postanowienia ogólne

§2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu określają zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”.
2. Odpis na fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Zarządzanie funduszem remontowym tworzonym przez członków będących właścicielami lokali oraz właścicielami lokali niebędących członkami powierza się Spółdzielni na takich samych zasadach jak funduszu remontowego członków i nie członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy mają wszyscy użytkownicy lokali znajdujących się w danej nieruchomości.
5. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
6. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.

Definicje

§3

1. Lokal – samodzielny lokal mieszkalny ,użytkowy, garaż, garaż wielostanowiskowy z miejscami postojowymi.
2. Użytkownik lokalu :
 - członek spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - osoba/właściciel/ posiadająca odrębną własność do lokalu będąca członkiem Spółdzielni,
 - osoba/właściciel/posiadająca odrębna własność do lokalu nie będąca członkiem Spółdzielni,
 - najemca lokalu,
 - użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.
3. Nieruchomość – działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, użytkowymi oraz działki niezabudowane ale które mają założone księgi wieczyste.
4. Odpis na fundusz remontowy- jednostkowa wartość w zł/m² powierzchni lokalu, naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów nieruchomości.
5. Świadczenie – obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy
6. Dofinansowanie- środki pochodzące np. z podziału nadwyżki bilansowej /zysku/ nie podlegające zwrotowi ,przekazywane na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni na sfinansowanie w całości lub części kosztów remontów poprzez fundusz remontowy nieruchomości.
7. Pożyczka wewnętrzna – środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym jednej nieruchomości przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remont owego innej nieruchomości w obrębie której konieczne jest wykonanie robót

o wartości przekraczającej kwotę środków istniejących na tym funduszu i podlegające zwrotowi na warunkach określonych w odrębnej uchwale.

Zasady gospodarowania funduszem remontowym spółdzielni

§4

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja i rozliczenie uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego dotyczące poszczególnych nieruchomości.
2. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z :
 - odpisów z wpłat wnoszonych na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe nieruchomości,
 - kredytów bankowych,
 - podziału nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
 - dofinansowania np. środkami Unii Europejskiej, samorządowymi,
 - innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości.
3. Środki funduszu remontowego przeznacza się na remont zasobów mieszkaniowych w tym między innymi na:
 - remonty zapobiegające zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - remonty związane z katastrofą budowlaną,
 - wymianę pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi,
 - zmianę konstrukcji dachu,
 - remont elewacji i stropodachów,
 - remont części wspólnych zewnętrznej i wewnętrznej instalacji : wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania bez wymiany grzejników oraz centralnej ciepłej wody,
 - remont urządzeń dźwigowych,
 - remont elewacji i jej malowanie
 - remont balkonów, loggi,
 - remont i malowanie klatek schodowych i przejść piwnicznych
 - remont dróg i chodników osiedlowych,
 - remont urządzeń na placach zabaw,
 - pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
 - remonty oświetlenia zewnętrznego,
 - spłatę kosztów obsługi i odsetek od ewentualnych kredytów na remonty,

- pokrycie straty bilansowej,
 - inne cele na podstawie decyzji Rady Nadzorczej lub Zarządu.
4. Funduszem remontowym będą pokryte również roboty, których przeprowadzenie wyniknie w trakcie roku rozliczeniowego i będzie konieczne ze względów bezpieczeństwa lub zaleceń nadzoru budowlanego na poszczególnych nieruchomościach.
 5. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów z pominięciem drogi przetargowej. W takim przypadku zarząd spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu rady nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac, ich koszty oraz wystąpić z wnioskiem o korektę finansowo-rzeczowego planu remontowego na bieżący rok.
 6. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje Prezes Zarządu.
 7. Istnieje możliwość udzielenia pożyczki wewnętrznej w ramach funduszu remontowego. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę w przedmiocie pożyczki wewnętrznej, która powinna określać :
 - wysokość pożyczki,
 - przeznaczenie środków- określenie której nieruchomości,
 - sposób i termin zwrotu pożyczki.
 8. Pożyczka wewnętrzna podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku podziału Spółdzielni i odłączeniu kredytowanej nieruchomości oraz w razie wyodrębnienia własności wszystkich lokali w kredytowanej nieruchomości i przejścia pod przepisy ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r.

Wysokość świadczeń na fundusz remontowy nieruchomości

§5

1. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są okresowe kontrole – przeglądy nieruchomości.
2. Dane zawarte w protokołach z w/w kontroli- przeglądów stanowią podstawę do sporządzenia planu robót remontowych w poszczególnych nieruchomościach.
3. Podstawą do ustalenia wysokości miesięcznych opłat na fundusz remontowy nieruchomości powinien być:
 - stan środków funduszu remontowego na początek każdego roku,
 - wyceniony plan robót remontowych na dany rok,

- przewidywany koszt ewentualnych kredytów zaciągniętych na remonty przypadające do spłaty w danym roku,
 - powierzchnia użytkowa lokali w danej nieruchomości,
 - wysokość ewentualnego dofinansowania przyznanego uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
4. Spółdzielnia opracuje wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.
 5. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego i zakresu prac remontowych koniecznych do wykonania.
 6. Wysokość opłat wnoszonych na fundusz remontowy określona jest w planie finansowo-gospodarczym zatwierdzanym corocznie przez Radę Nadzorczą.
 7. Ewentualne zmiany ich wysokości w ciągu roku zatwierdza Rada Nadzorcza.

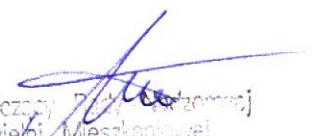
Postanowienia końcowe

§6

1. Niniejszy regulamin zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w dniu 09.10.2018.
2. Regulamin obowiązuje od dnia zatwierdzenia.



Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Budowlani” w Lesznie


Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Budowlani” w Lesznie

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”