

REGULAMIN
TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W RADZIEJOWIE

PODSTAWA PRAWNA :

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zmianami),
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane (Dz.U. z 2003r. nr 207, poz.216 z późn. zmianami),
3. Ustawa z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. nr 54 poz. 535 z późn. zmianami),
4. Statut Spółdzielni.

ROZDZIAŁ I. DEFINICJE

§ 1

1. **Lokal** - samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy w tym garaż.
2. **Użytkownik lokalu :**
 - 1) członek spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 2) członek spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni,
 - 4) właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni,
 - 5) posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - 6) najemca lokalu,
 - 7) użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.
3. **Nieruchomość** - działka lub działki gruntu zabudowane budyniem lub budynkami mieszkalnymi bądź użytkowymi, a także działka niezabudowana dla której założona jest jedna księga wieczysta.
4. **Powierzchnia użytkowa lokalu** stanowiąca podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat – powierzchnia użytkowa lokalu określona w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
5. **Zasoby mieszkaniowe** - budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym,uzupełniające je budynki niemieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się te budynki,
6. **Odpis na fundusz remontowy** - jednostkowa wartość w zł/ m² powierzchni lokalu, naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów nieruchomości,
7. **Świadczenie** - obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy,
8. **Dofinansowanie** - środki pochodzące ze środków wspólnych (np. zysku), nie podlegające zwrotowi, przekazywane na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni na sfinansowanie w całości lub w części kosztów remontów realizowanych poprzez fundusz remontowy nieruchomości.

9. **Pożyczka wewnętrzna** - środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym spółdzielni przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego danej nieruchomości w obrębie której, konieczne jest wykonanie robót budowlanych o wartości przekraczającej kwotę środków istniejących na tym funduszu i podlegające zwrotowi na warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ II. ZASADY OGÓLNE

§ 2

1. Na finansowanie wszelkich robót budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane (z wyłączeniem budowy) przeprowadzanych w zarządzanych nieruchomościach Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wykonywane są wszelkie działania techniczne w lokalach oraz w częściach wspólnych nieruchomości, za wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu, określonych w regulaminie „Zasad podziału obowiązków pomiędzy członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią w zakresie napraw...”.
3. Fundusz remontowy tworzy się ogółem dla Spółdzielni, przy czym w ramach tego funduszu ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów prowadzi się na nieruchomości budynkowe wchodzące w skład zasobów spółdzielni. Środki funduszu remontowego wykorzystywane są na potrzeby remontowe danej nieruchomości, z wyłączeniem przypadków udzielenia pożyczek wewnętrznych.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy mają wszyscy użytkownicy lokali.
5. Świadczenie na fundusz remontowy spółdzielni realizowane jest w formie odpisu na fundusz remontowy tworzony z funduszy remontowych poszczególnych budynków wchodzących w skład zasobów spółdzielni.
6. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy powinna być określona na podstawie planu potrzeb remontowych budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej w oparciu o dokonane przeglądy techniczne (z uwzględnieniem stopnia pilności robót remontowych), rozłożonych do realizacji na okres kolejnych pięciu lat, w ramach rocznych planów remontów.
7. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
8. Należne środki na funduszu remontowym przechodzą do wykorzystania w latach następnych.
9. W trakcie pięcioletniego planu potrzeb remontowych dopuszcza się zmianę wysokości świadczenia na fundusz remontowy w ramach rocznych planów remontowych.

ROZDZIAŁ III. FUNDUSZ REMONTOWY

§ 3

1. Fundusz remontowy spółdzielni tworzy się w celu finansowania kosztów remontów i powstaje z połączenia funduszu remontowego poszczególnych budynków wchodzących w skład zasobów spółdzielni.
2. Fundusz remontowy spółdzielni tworzy się z :
 - 1) odpisu na fundusz remontowy naliczany w całych zasobach, w podziale na budynki,
 - 2) kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe
 - 3) dofinansowania z zysku na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - 4) kredytów bankowych,
 - 5) dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej,
 - 6) innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości.

§ 4

1. Uchwała Rady Nadzorczej w zakresie pożyczki wewnętrznej wymagana będzie jedynie w przypadkach gdy wydatki na wykonanie określonego zadania przekroczą 2-krotnie kwotę środków przewidywanych w przychodach z rocznego świadczenia na fundusz remontowy danego budynku.
W pozostałych przypadkach odrębna uchwała Rady Nadzorczej nie będzie wymagana, a ujemne saldo środków finansowych funduszu remontowego budynku wykazane będzie w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą rocznym planie remontów.
2. Pożyczki wewnętrzne mogą być udzielane w szczególności na:
 - 1) wykonanie robót budowlanych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych
 - 2) robót budowlanych zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - 3) przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów kapitalnych, modernizacji obiektów lub instalacji,
 - 4) remontów instalacji budynkowych lub innych większych robót, na które czasowo wartość robót przekracza kwotę środków istniejących na Funduszu budynkowym.
3. Pożyczka wewnętrzna podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku podziału Spółdzielni i odłączeniu kredytowanej nieruchomości i przejścia pod jurysdykcję przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
4. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie pożyczki wewnętrznej powinna określać:
 - 1) wysokość pożyczki oraz wysokość ewentualnego oprocentowania,
 - 2) okres spłaty,
 - 3) przeznaczenie środków,
 - 4) sposób i termin zwrotu pożyczki.

5. O przyznaniu pożyczki wewnętrznej Zarząd spółdzielni zawiadamia na piśmie wszystkich użytkowników kredytowanej nieruchomości, informując o wysokości pożyczki, przeznaczeniu środków, sposobie i terminie zwrotu pożyczki.

ROZDZIAŁ IV. WYSOKOŚĆ ŚWIADCZEŃ NA FUNDUSZ REMONTOWY

§ 6

1. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są okresowe kontrole nieruchomości.
2. Dane zawarte w protokołach kontroli stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych z podziałem na budynki, infrastrukturę towarzyszącą oraz na naprawy bieżące oraz naprawy główne.
3. Zestawienie, o którym mowa w ust. 2 stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.
4. Plan robót remontowych nieruchomości powinien być sporządzany na okresy pięcioletnie i realizowany poprzez roczne plany robót remontowych.
5. Podstawą do ustalenia wysokości miesięcznych świadczeń na fundusz remontowy nieruchomości w podziale na poszczególne budynki powinny być:
 - 1) wyceniony pięcioletni plan robót remontowych z podziałem na poszczególne lata jego realizacji,
 - 2) powierzchnia użytkowa budynku oraz garaży,
 - 3) okres realizacji planu robót remontowych,
 - 4) wysokość ewentualnego dofinansowania przyznanego uchwałą Walnego Zgromadzenia dla członków spółdzielni,
 - 5) stan środków funduszu remontowego na początku każdego roku.
6. Roczne plany robót remontowych, które będą konkretyzowały zakres roczny remontów mogą być podstawą do ewentualnych korekt wysokości świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości.
7. Wysokość planowanych wydatków na remonty w danym roku nie powinna przekroczyć stanu posiadanych środków na funduszu remontowym nieruchomości.
8. W przypadku konieczności wykonania remontów, które spowodować mogą rażący wzrost miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości lub przypadku przebudowy budynków i obiektów, – zakres robót i wielkość świadczenia na fundusz remontowy muszą być uzgodnione z użytkownikami lokali. Decyzje o przystąpieniu do realizacji robót podejmuje Rada Nadzorcza, po wyrażeniu zgody przez użytkowników lokali zwykłą większością głosów. W trakcie spłaty kosztów wykonanych robót, wysokość świadczenia na fundusz remontowy może być zwiększona po wyrażeniu zgody przez użytkowników lokali zwykłą większością głosów.
9. Jeżeli w danej nieruchomości wydatki na remonty przekroczyły znacząco stan posiadanych środków funduszu remontowego (wystąpił ujemny wynik funduszu remontowego) Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, podejmuje

decyzję o zwiększeniu wysokości świadczenia na fundusz remontowy. Decyzja taka nie wymaga zgody użytkowników lokali.

ROZDZIAŁ V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 7

1. Regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu **20.05.2009r, Uchwałą Nr 8/2009**