

**REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM REMONTOWYM
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LOKATOR” WE WŁOSZCZOWIE**

I. PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U z 2018 r. poz. 845 z późniejszymi zmianami) – art. 6 ust. 3,
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.),
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 r. nr 74, poz. 836 z późn. zm),
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie.

II. FUNDUSZ REMONTOWY SPÓŁDZIELNI.

1. Spółdzielnia tworzy w ramach funduszu remontowego:
 - a) fundusz na remonty mienia Spółdzielni,
 - b) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Fundusz remontowy jest tworzony i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

III. FUNDUSZ REMONTOWY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

A. Zasady ogólne

1. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych finansuje remonty bieżące, kapitalne i modernizacyjne oznaczonych nieruchomości mieszkalnych w części dotyczącej budynków mieszkalnych oraz infrastruktury zaliczonej do nieruchomości podstawowej, a nie przeznaczonej do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali, czyli stanowiące części wspólne nieruchomości.

2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami.

3. Nie tworzy się odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dla lokali użytkowych i dzierżawy terenu.

4. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i współwłaścicielom lokali niebędących członkami odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.

5. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych określana jest w zł/m² przez Zarząd Spółdzielni, na podstawie Planu gospodarczego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

6. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych powinna uwzględniać:

a) faktyczne potrzeby remontowe, które są określone w corocznych Planach gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą,

b) saldo środków funduszu z roku poprzedniego.

7. Stawki odpisów w ciężar kosztów, o których mowa w ust. 6, mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia, a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Jednakże dla jednej nieruchomości podstawowej obowiązuje taka sama stawka odpisu w zł/m² powierzchni budynku lub budynków z zastrzeżeniem ust. 8.

8. Stawka, o której mowa w ust. 6 i 7 może być zróżnicowana w obrębie danej nieruchomości mieszkalnej tylko w przypadku podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie o przeznaczeniu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych części nadwyżki bilansowej dla członków Spółdzielni. W takim przypadku różnicę w zł/m² pomiędzy stawkami dla członków i osób nie będących członkami stanowi część przekazanej nadwyżki bilansowej przypadającej na 1 m² powierzchni mieszkań użytkowanych przez członków Spółdzielni.

9. Roczny plan remontów wykonywanych w ramach funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych będący częścią Planu gospodarczego Spółdzielni uchwała Rada Nadzorcza na podstawie:

a) przeglądów okresowych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,

b) wniosków płynących ze strony mieszkańców,

c) działania mającego na celu utrzymanie bezpiecznego funkcjonowania obiektów.

10. Uchwalony przez Radę Nadzorczą roczny plan remontów wykonywanych w ramach funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych jest realizowany przez Zarząd ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych.

11. Ze środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych decyzją Zarządu mogą być pokrywane koszty związane z usuwaniem zagrożeń dla życia lub zdrowia mieszkańców.

B. Obowiązki osób, którym przysługują prawa do lokali

1. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali o statusie odrębnej własności są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Właściciele lokali o statusie odrębnej własności niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

C. Zasilanie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych

1. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z:

a) odpisów od lokali mieszkalnych w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali, członków posiadających odrębną własność lokali, najemców, właścicieli lokali o statusie odrębnej własności i posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędących członkami Spółdzielni,

b) indywidualnych wpłat od mieszkańców z tytułu rozliczenia prac remontowych,

2. Dodatkowe wpływy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych stanowią:

a) otrzymane odszkodowania z firm ubezpieczeniowych za powstałe szkody w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,

b) część nadwyżki bilansowej Spółdzielni po opodatkowaniu zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,

c) otrzymane umorzenia pożyczek z WFOŚiGW dotyczące termomodernizacji budynków mieszkalnych,

d) otrzymane premie termomodernizacyjne dotyczące termomodernizacji budynków mieszkalnych,

e) inne środki (np. kredyty, dotacje).

3. Spółdzielnia gromadzi środki na funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

4. Środki funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych podlegają podziałowi na wydzielone nieruchomości wg zasad:

a) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dla danej nieruchomości (ust.1 pkt. a) wnoszone w opłatach za eksploatację podstawową – proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wg stawki odpisu,

b) środki z tytułów określonych w ust. 1 pkt b bezpośrednio na daną nieruchomość,

c) środki z tytułów określonych w ust. 2 pkt a, b, c, e w całości na nieruchomość, której dotyczą,

d) środki z tytułu określonego w ust. 2 pkt. d w całości na nieruchomość, na której kontynuowane są kolejne prace termomodernizacyjne zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Planem gospodarczym Spółdzielni oraz z harmonogramem realizacji prac ustalonym z WFOŚiGW .

D. Wydatki funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych

1. Środki funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych przeznacza się w szczególności na:

a) finansowanie kosztów remontów bieżących, kapitalnych i modernizacyjnych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,

b) remonty, infrastruktury osiedlowej oraz małej architektury (drogi, parkingi, chodniki, place zabaw, śmietniki itp.), będące częścią danej nieruchomości,

c) finansowanie usuwania wad technologicznych poprzez np. wykonywanie prac dociepleniowych i zabezpieczających elewacje budynków w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, usuwanie ksyłamitu, itp.

d) spłatę kredytów i pożyczek zaciągniętych na remonty (np. docieplenia) zasobów mieszkaniowych,

e) spłatę odsetek od kredytów i pożyczek na remonty i termomodernizację zasobów,

f) zapłatę prowizji od kredytów i pożyczek na remonty i termomodernizację zasobów,

g) inne związane z remontami, konieczne wydatki np. pokrywanie obciążeń firmy ubezpieczeniowej, wewnętrzne i zewnętrzne koszty przygotowań obsługi technicznej, opinii, ekspertyz, nadzoru, wykonanie zaleceń organów kontrolnych itp..

2. Z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych nie finansuje się napraw i remontów, które zgodnie z obowiązującymi regulaminami Spółdzielni i innymi przepisami obciążają użytkowników mieszkań.

3. Finansowanie remontów, o których mowa w ust. 2 jest możliwe jedynie w uzasadnionych przypadkach np. przedawnienia roszczeń z tytułu rękojmi za wady i niedoróbki w budynkach. Decyzję o wydatkowaniu środków z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w uzasadnionych przypadkach podejmuje Zarząd Spółdzielni.

4. W przypadku gdy wysokość uchwalonego odpisu nie zapewnia pokrycia zaplanowanych kosztów remontów i modernizacji nieruchomości budynkowych, dopuszcza się finansowanie odpisem w następnym roku.

5. Przeznaczenie środków, o których mowa w ust. 4 określone jest w rocznym planie remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

6. Po zamknięciu roku obrachunkowego sporządza się rozliczenie finansowe funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych dla każdej nieruchomości obejmujące kwotę odpisów na fundusz wraz z innymi źródłami finansowania oraz kwotę poniesionych nakładów.

7. Stan niewykorzystanego w roku kalendarzowym funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych lub jego wykorzystanie powyżej posiadanych środków finansowych przechodzi do rozliczenia jako bilans otwarcia w roku następnym i ujmowany jest w planie funduszu na następny rok z podziałem środków na poszczególne nieruchomości.

V. INNE POSTANOWIENIA

1. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:

a) podjęcia przez właścicieli uchwały na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także

b) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,

rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 1.

3. Rozliczenie jest dokonywane od dnia 05.02.2015 roku na podstawie prowadzonej od 01.01.2007 r. przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w podziale na nieruchomości.

4. Po dokonaniu rozliczenia Spółdzielnia odpowiednio:

a) przekazuje niewykorzystane środki na funduszu właścicielom lokali w części przypadającej na daną nieruchomość po potrąceniu ewentualnych należności według dokonanych naliczeń,

b) jest uprawniona do żądania od poszczególnych właścicieli (proporcjonalnie do ich udziału w części wspólnej) środków na pokrycie przekroczenia kosztów remontów i modernizacji nieruchomości.

5. Właściciele lokali nie są uprawnieni do dochodzenia roszczeń z tytułu funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych dla poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 1.

6. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie oraz w sprawach nietypowych decyduje Zarząd, przyjmując indywidualny charakter rozpatrywania danego zagadnienia.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/2019 w dniu 19.12.2019r.

2. Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia.

Uchwała Nr/2019

**Rada Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie
z dnia 19.12.2019 r.**

w sprawie zatwierdzenia Regulaminu funduszu remontowego

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie działając na podstawie § 41 ust. 8 , uchwała co następuje:

§ 1

Zatwierdza „Regulamin funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie” stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosujących członków:

za - 9
przeciw - 0
wstrzymało się - 0

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
A. Tomasiak

Agata Tomasiak

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
Ryszard Dusza

Ryszard Dusza

