

REGULAMIN
TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„NASZA CHATA”
w Lubinie

Podstawa Prawna:

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

Rozdział I. Definicje.

§ 1.

1. Regulamin określa zasady gospodarowaniem funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych, które zaliczane są do obowiązków Spółdzielni.
2. Lokal – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy w tym garaż.
3. 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,
4. Nieruchomość: działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi bądź użytkowymi lub garażami z także działka niezabudowana dla której założona jest księga wieczysta.
4. Powierzchnia użytkowa lokalu : powierzchnia stanowiąca podstawę rozliczania kosztu i wymiaru opłat - powierzchnia użytkowa określona w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
5. Zasoby mieszkaniowe: budynki mieszkalne, użytkowe i garaże wraz z wyposażeniem technicznym, oraz urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki, lokale użytkowe i garaże.
6. Odpis na fundusz remontowy: jednostkowa wartość w zł/m² powierzchni lokalu, naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów nieruchomości.
Świadczenie : obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontu poprzez fundusz remontowy.
7. Dofinansowanie :Środki pochodzące ze środków wspólnych (np. zysku) , nie podlegające zwrotowi, przekazane na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia

Członków Spółdzielni na sfinansowanie w całości lub części kosztów remontów realizowanych poprzez fundusz remontowy nieruchomości.

8. Pożyczka wewnętrzna : Środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym jednej nieruchomości przejściowo przeznaczone na zasilanie funduszu remontowego innej 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 remontowy 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 częściach wspólnych nieruchomości, za wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu określone w innych regulaminach.
3. Fundusze tworzy się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Środki funduszu remontowego wykorzystywane są na potrzeby remontowe danej nieruchomości, z wyłączeniem przypadków udzielania pożyczek wewnętrznych pomiędzy nieruchomościami.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości mają użytkownicy lokali znajdujących się w tej nieruchomości .
5. Świadczenie na fundusz remontowy nieruchomości realizowane jest w formie odpisu na fundusz remontowy nieruchomości.
6. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości powinna być określona na podstawie planu potrzeb budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej w oparciu o dokonane przeglądy techniczne (z uwzględnienie stopnia pilności robót remontowych),rozłożonych do realizacji na okres kolejnych 5 lat w ramach rocznych planów remontów
7. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
8. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych
9. W trakcie realizacji pięcioletniego planu potrzeb remontowych dopuszcza się zmianę wysokości świadczenia na fundusz remontowy w ramach rocznych planów remontowych.

Rozdział III. Fundusz remontowy nieruchomości.

§ 3.

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się w celu finansowania remontów nieruchomości.
2. Fundusz nieruchomości tworzy się z:
 - 1) odpisu na fundusz remontowy naliczonego w danej nieruchomości,

- 2) kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe w nieruchomości,
- 3) dofinansowania z zysku na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków ,
- 4) kredytów bankowych,
- 5) dofinansowania środków instytucji samorządowych , Unii Europejskiej
- 6) innych przychodów np. odszkodowań.

§ 4.

1. Pożyczki wewnętrzne mogą być udzielane w szczególności na:
 - 1) wykonanie robót budowlanych po klęskach żywiołowych, 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 gazowej, elektrycznej i centralnego ogrzewania, wymiany wind,
2. Pożyczka wewnętrzna podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku podziału Spółdzielni i odłączenia kredytowanej nieruchomości oraz wyodrębnienia własności wszystkich lokali w kredytowanej nieruchomości i przejścia pod jurysdykcję przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
3. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie pożyczki wewnętrznej powinna określać:
 - 1) wysokość pożyczki,
 - 2) okres spłaty,
 - 3) przeznaczenie środków,
 - 4) sposób i termin zwrotu pożyczki,

§5.

Nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy dźwigów w budynkach wysokich, a ewentualne remonty lub wymiany finansowane będą z funduszu remontowego tych nieruchomości.

& 6.

Wysokość odpisów na fundusz remontowy zasobów spółdzielni określa na dany rok Rada Nadzorcza uwzględniając potrzeby remontowe nieruchomości i infrastruktury towarzyszącej.

Rozdział IV. Wysokość świadczeń na fundusz remontowy nieruchomości.

§ 7.

- 1) Podstawą do określenia potrzeb remontowych są okresowe kontrole nieruchomości, roczne i pięcioletnie przeglądy budynków

- 2) Dane zawarte w protokole kontroli stanowią podstawę do sporządzania zestawienia robót remontowych nieruchomości i jej infrastrukturę towarzyszącą oraz na naprawy bieżące oraz naprawy główne.
- 3) Zestawienie o którym mowa w pkt. 2 stanowią podstawę do sporządzania planu remontowego.
- 4) Plan robót remontowych nieruchomości powinien być sporządzany na okresy pięcioletnie i realizowany poprzez plany roczne robót remontowych.
- 5) Roczne plany robót remontowych, które określają zakres roczny remontów mogą być podstawą do ewentualnych korekt wysokości świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości.
- 6) Wysokość miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości ustala się w sposób następujący: powierzchnia użytkowa lokalu x stawka funduszu remontowego zatwierdzona przez Radę Nadzorczą.
- 7) Wysokość planowanych wydatków na remonty w danym roku nie może przekroczyć stanu 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 powinien być uzgodniony z użytkownikami lokali. Decyzję o realizacji robót podejmuje Rada Nadzorcza, po wyrażeniu zgody przez użytkowników lokali zwykłą większością głosów.
- 9) Jeżeli w danej nieruchomości wydatki na remonty przekroczyły stan posiadanych środków funduszu remontowego (wystąpił ujemny wynik funduszu remontowego nieruchomości) 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.

§ 8.

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2017r.

Lubin dnia 10.05.2017r

Zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 19/202147 z dnia 10.05.2017r.