

**REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA
FUNDUSZU REMONTOWEGO W
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WILGA 2000”**

§ 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie art. 6, ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zasobów o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, poprzez uiszczanie opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy lub innych opłat eksploatacyjnych.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest spółdzielnia w celu utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należytym stanie estetycznym zasobu.
4. Ewidencja księgową funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarząd Spółdzielni.

§ 2

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

1. zasób mieszkaniowy – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, lokale, części wspólne nieruchomości mieszkalnych, budowle i urządzenia infrastruktury określone w piśmie Ministerstwa Finansów z grudnia 2006 roku, jako zasób mieszkaniowy.
2. zasób o innym przeznaczeniu – należy rozumieć budynki nie mieszkalne, części wspólne nieruchomości nie mieszkalne, budowle i urządzenia infrastruktury o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.
3. remoncie – należy przez to rozumieć prace remontowo-budowlane określone, jako remont w ustawie prawo budowlane.
4. nieruchomość – należy przez to rozumieć nieruchomość obejmującą budynek lub więcej budynków wraz z gruntem przynależnym, w której może być ustanawiane prawo odrębnej własności lokali zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomość obejmującą budynek lub

budynki wraz z gruntem przynależnym, która jest wynajmowana przez spółdzielnię.

5. mienie spółdzielni – należy przez to rozumieć: drogi, place, parkingi, zatoki postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem budynków wraz z gruntem przynależnym.

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym z podziałem na:
 - a. Fundusz remontowy nieruchomości,
 - b. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty całego zasobu stanowiącego własność spółdzielni i zarządzanego w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na:
 - spłatę odsetek i prowizji od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych,
 - pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali.
4. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni i ustawy o ochronie praw lokatora oraz napraw i remontów wewnątrz lokali użytkowanych na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego, a obciążających Spółdzielnię.

§ 4

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:
 - a. odpisów od m² powierzchni użytkowej lokali w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni;
 - b. dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku i wyrażenia zgody przez co najmniej 75% użytkowników lokali w nieruchomości;

- c. dofinansowany dochodami z działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - d. innych źródeł.
2. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia, a wynikających z zatwierzonego przez Radę Nadzorczą finansowo-rzeczowego planu remontów. Jednakże dla jednej nieruchomości obowiązuje taka sama stawka odpisu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
 3. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów w koszty na fundusz remontowy nieruchomości stanowią jednocześnie oddzielną, obowiązującą w tej samej wysokości opłatę eksploatacyjną – fundusz remontowy.
 4. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 3 ust. 3 regulaminu, a dotyczących budynków i ich części oraz infrastruktury zaliczonych do nieruchomości, czyli stanowiące części wspólne nieruchomości.
 5. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 7, dopuszcza się okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości podstawowej w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej zapewniającą szybsze wyrównanie środków w tej nieruchomości.

§ 5

1. Fundusz remontowy mienia spółdzielni tworzony jest z:
 - a. odpisów od m² powierzchni użytkowej lokali w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni;
 - b. odpisów od segmentów jednorodzinnych, które ustanowiły odrębną własność i których właściciele nie są członkami Spółdzielni;
 - c. odpisów od lokali mieszkalnych i użytkowych na pokrycie potrzeb remontowych drobnej formy architektonicznej w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo – gospodarczym Spółdzielni;
 - d. dofinansowany dochodami z działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - e. innych źródeł.
2. Stawki odpisów na fundusz remontowy mienia spółdzielni stanowią koszt kalkulacyjny opłat i nie ustala się oddzielnej opłaty eksploatacyjnej na fundusz remontowy mienia spółdzielni.

3. Fundusz remontowy mienia spółdzielni przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 3 ust. 3 regulaminu, a dotyczących mienia spółdzielni.

§ 6

1. Fundusze remontowe celowe, o których mowa w § 3 ust. 2 niniejszego regulaminu, tworzone są w celu zrealizowania określonych zadań remontowych w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia, o ile środki na realizację remontu celowego nie obciążą właścicieli lokali lub osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy celowy z:
 - odpisów w ciężar kosztów, jeżeli cel objęty remontem stanowi spółdzielczy zasób mieszkaniowy,
 - wpłat użytkowników lokali bez względu na cel objęty remontem,
 - dotacji celowych uzyskanych ze źródeł zewnętrznych np.: fundusze Unii Europejskiej itp. Fundusze,
 - dofinansowania z dochodów pochodzących z działalności gospodarczej Spółdzielni,
3. Fundusze remontowe celowe mogą być tworzone na zadania realizowane w krótkim okresie (do jednego roku, jedno zadanie), jak też na zadania realizowane w długim okresie, ale będące jednym celem.
4. Fundusze te rozliczane są po całkowitym zakończeniu ich realizacji.

§ 7

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję określoną w art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poza ewidencją księgową w podziale na poszczególne nieruchomości.
2. Ewidencja wpływów określona w art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla nieruchomości określonych w ust. 1 odpowiada wartości naliczonego w ciężar kosztów odpisu na fundusz remontowy nieruchomości oraz obejmuje wpływy pochodzące z innych źródeł określonych w regulaminie.
3. Ewidencja wydatków określona w art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla nieruchomości określonych w ust. 1 dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych na tych nieruchomościach.

§ 8

1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości i mienia spółdzielni w podziale na poszczególne rodzaje funduszy remontowych ujmowanych następnie w planie

finansowo-rzeczowym remontów sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych określone są w ustawie prawo budowlane.

2. Plan finansowo-rzeczowy remontów zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Podejmując uchwałę zatwierdzającą finansowo-rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszu remontowego określonego w § 3 ust. 1 niniejszego regulaminu z uwzględnieniem środków wynikających z ewidencji prowadzonej w oparciu o art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
 - a. eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - b. zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - c. spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - d. zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków,
 - e. zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
4. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

§ 9

1. Zmiany w rodzaju i zakresie prowadzonej działalności remontowej nie wymagają korekty niniejszego regulaminu, o ile wynikają z zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej finansowo-rzeczowego planu remontów.
2. W przypadkach uzasadnionych powstaniem zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi lub nieprzewidzianych zdarzeń losowych stanowiących zagrożenie utraty bądź zniszczenia mienia Spółdzielni Zarząd może zlecić roboty, dostawy bądź usługi z pominięciem kolejności ujętej w rocznym planie remontów i trybie postępowania, określonego postanowieniami Regulaminu Przetargowego.
3. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza ustaloną kolejnością Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę finansowo-rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
4. W trakcie realizacji finansowo-rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - a. bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych,
 - b. stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie,

- c. stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych, ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe lokali.
5. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli przez Dyrektora działu technicznego Spółdzielni natomiast odbiór tych prac przeprowadza Komisja powołana przez Prezesa Zarządu.

§ 10

Traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin Centralnego Funduszu Remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” zatwierdzony Uchwałą nr 35 Rady Nadzorczej z dnia 16 marca 2007 roku oraz „Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym Kolonii w S. M. „Wilga 2000” zatwierdzone Uchwałą nr 24 Rady Nadzorczej z dnia 26 lutego 2007 roku.

§ 11

Regulamin wchodzi w życie z dniem przyjęcia – zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 11 z dnia 17 maja 2010 roku.

Podstawa prawne:

- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późn. zmianami.
- Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. z późn. zmianami.
- Ustawa Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994 r. z późn. Zmianami.