

**REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NAD JAREM”**

Regulamin został opracowany w oparciu o:

1. Ustawę Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 roku (tj. Dz. U. 2018 r. poz. 1285).
2. Ustawę z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. 2018 r. poz. 845).
3. Ustawę z dnia 7.07.1994 roku Prawo budowlane (tj. Dz. U. 2018 r. poz. 1202).
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu.

Zasady ogólne:

§ 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy na podstawie art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, właścicieli lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność nie będących członkami Spółdzielni, osoby korzystające z lokali, a nie posiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego oraz właścicieli lokali użytkowych, poprzez uiszczanie opłaty za używanie lokalu na fundusz remontowy zgodnie z uchwałą odpowiednich organów statutowych Spółdzielni
3. Fundusz remontowy spółdzielni przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymywania zasobów w należyтым stanie technicznym i estetycznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali wewnątrz lokali określonych w Statucie oraz w regulaminie wewnętrznym Spółdzielni.
5. Gospodarowanie funduszem remontowym prowadzi się w skali całych zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni, a ewidencję naliczeń należnych wpływów i wydatków na remonty z podziałem na poszczególne nieruchomości.
6. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami polityki rachunkowości zatwierdzonymi przez Zarząd Spółdzielni.
7. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały odpowiedniego organu statutowego Spółdzielni.

§ 2

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy dla całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni z:
 - a) odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości budynkowych od lokali mieszkalnych, samodzielnych lokali użytkowych z własnościowym prawem do lokalu i prawem odrębnej własności, jako sumę miesięcznych naliczeń:
 - stanowiących iloczyn wysokości stawki funduszu i powierzchni użytkowej lokali w poszczególnych nieruchomościach,
 - od liczby zamontowanych wodomierzy w budynkach mieszkalnych wyposażonych w tego typu urządzenia w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni
 - b) nadwyżki bilansowej,
 - c) kredytów bankowych,
 - d) środków uzyskanych od instytucji samorządowych,
 - e) innych źródeł.
2. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji, okresu eksploatacji budynków, rodzaju

zabudowy, wyposażenia a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Jednakże w obrębie jednej nieruchomości obowiązuje taka sama stawka odpisu.

§ 3

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:

1. Finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych.
2. Finansowanie kosztów remontów mienia Spółdzielni związanych z zasobami mieszkaniowymi (np.: ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, place zabaw itp.).
3. Finansowanie wymiany i zakupu nowych środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych (z wyłączeniem budynków) służących działalności eksploatacyjnej i remontowo-konserwacyjnej zasobów.
4. Finansowanie zakupu i montażu wodomierzy oraz innych urządzeń technicznych wraz z systemem służącym do rozliczania mediów w nieruchomościach.
5. Zwrot części kosztów za dokonanie przez użytkowników lokali wymiany stolarki okiennej i docieplenia wnętrza loggi.
6. Koszty związane z obsługą i nadzorem nad robotami remontowymi.

§ 4

1. Dla poszczególnych rodzajów robót remontowych sporządza się Plan Remontów na dany rok, z ich przypisaniem do nieruchomości.
2. Plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy zatwierdzany jest uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Zakres prac remontowych dla nieruchomości mieszkaniowych i mienia Spółdzielni w podziale na poszczególne rodzaje robót remontowych ujmowanych następnie w planie rzeczowym remontów sporządza się m. na podstawie, kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli, działań energooszczędnych Spółdzielni itp.. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych określone są przepisami Prawa Budowlanego.
4. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w funduszu remontowym określonym w § 3 ust. 1 - 6 niniejszego regulaminu, 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.
5. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów powinny zmierzać do zapewnienia zrównoważenia wpływów i wydatków tego funduszu dla każdej nieruchomości.
6. Rada Nadzorcza może dokonać korekty zatwierdzonego wcześniej planu remontów w przypadku konieczności usunięcia awarii, skutków katastrofy, przeszacowania lub niedoszacowania planowanych kosztów przeprowadzenia robót remontowych w stosunku do kosztów rzeczywistych itp.
7. Nadwyżki lub niedobory na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości nie podlegają indywidualnemu rozliczeniu w formie wypłaty lub dopłaty przez użytkowników lokali.

