

REGULAMIN
tworzenia funduszu remontowego i wydatkowania środków
na remonty zasobów mieszkaniowych
Spółdzielni Mieszkaniowej „Pionier” w Kętrzynie

Podstawa prawna:

- 1) ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. 1222),
- 2) ustawa z dnia 7.07.1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290),
- 3) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracyjnych z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836),
- 4) Statut Spółdzielni.

§ 1

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **zasoby mieszkaniowe** - to budynki mieszkalne i niemieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, lokale z przynależnymi do nich pomieszczeniami, budowle, garaże, urządzenia infrastruktury,
- 2) **remont** - to wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,
- 3) **modernizacja** - to przebudowa lub rozbudowa mająca na celu poprawę funkcjonalności, a także wymiana urządzeń technicznych i instalacji na sprawniejsze technicznie, bardziej funkcjonalne lub oszczędne,
- 4) **nieruchomość** - to działka lub kilka działek gruntu, jak również budynek lub budynki wraz z gruntem przynależnym i budowle trwale związane z gruntem dla których jest założona jedna księga wieczysta,
- 5) **część wspólna nieruchomości** - to grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w nieruchomości w której choć jeden lokal stanowi odrębną własność,
- 6) **mienie wspólne** - to nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni lub określonej nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach.

§ 2

1. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia, celem utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
2. Fundusz remontowy tworzy się z:
 - a) odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wg zasad określonych w § 5,
 - b) kwot uzyskanych od wykonawców robót budowlanych z tytułu kar umownych i odszkodowań,

- c) podziału dochodu (zysku netto) z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni dokonanego na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków,
- d) częściowych wpłat użytkowników lokali na pokrycie kosztów remontów w danej nieruchomości,
- e) innych źródeł, np. dobrowolnych wpłat, dotacji, pożyczek, kredytów, darowizn itp.

§ 3

1. Środki funduszu remontowego przeznacza się na remonty nieruchomości mające na celu utrzymanie zasobów w stanie nie pogorszonym oraz ich modernizację, a także na:
 - a) opracowanie dokumentacji technicznej, ekspertyz, opinii itp.,
 - b) docieplenie budynków,
 - c) budowę, naprawę i remont dróg, chodników, parkingów,
 - d) wymianę lub legalizację wodomierzy na przyłączach, niezbędnych do określenia ilości zużytej wody w poszczególnych nieruchomościach,
 - e) dofinansowanie do wymiany okien użytkownikom lokali mieszkalnych,
 - f) spłatę pożyczek, rat kredytu i odsetek od kredytu przeznaczonego na remonty,
 - g) wypłatę regresów zakładom ubezpieczeniowym,
 - h) pokrycie kosztów awarii i robót nieprzewidzianych,
 - i) inne wydatki i koszty ujęte w planie remontów.
2. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów, które zgodnie ze Statutem i obowiązującymi regulaminami obciążają użytkowników lokali.

§ 4

1. Zakres prac remontowych dla poszczególnych nieruchomości określa się w corocznych planach remontowych opracowywanych przez Zarząd i uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Przy opracowaniu planów remontów bierze się pod uwagę m.in.:
 - a) likwidację zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - d) stopień zużycia lub uszkodzenia elementów technicznych budynków i budowli,
 - e) zalecenia pokontrolne wynikające z przeglądów lub decyzji uprawnionych organów i urzędów,
 - f) wnioski mieszkańców.
3. Plan rzeczowy remontów ustala się do wysokości środków funduszu remontowego na dany rok.
4. Środkami funduszu remontowego dysponuje Zarząd Spółdzielni.
5. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią lub innym zdarzeniem losowym Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów.

§ 5

1. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i dotyczą:
 - a) członków spółdzielni,
 - b) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
 - c) osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - d) osób zajmujących lokal mieszkalny bez tytułu prawnego,

- e) najemców lokali mieszkalnych.
2. Stawki odpisów na fundusz remontowy ustala się od powierzchni użytkowej tych lokali.
 3. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy określa się przy uwzględnieniu faktycznych potrzeb w zakresie remontów planowanych do realizacji w danym okresie oraz stan środków na funduszu remontowym. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacyjnego budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia. Wysokość stawek odpisów uchwała Rada Nadzorcza.
 4. Stan niewykorzystanego funduszu remontowego lub wykorzystanie funduszu powyżej posiadanych środków przechodzi do rozliczenia w następnym roku.

§ 6

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.
2. W przypadku remontów dotyczących kilku nieruchomości i braku możliwości odrębnej specyfikacji tych kosztów, są one dzielone na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

UCHWAŁA Nr.....³.....

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pionier” w Kętrzynie

z dnia ...²⁰...⁰³...2017 r

w sprawie: uchwalenia Regulaminu tworzenia funduszu remontowego i wydatkowania środków na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Pionier” w Kętrzynie.

Na podstawie § 104 ust. 1 pkt. 9 lit. h oraz § 125 ust. 8 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pionier” w Kętrzynie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała Regulamin tworzenia funduszu remontowego i wydatkowania środków na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Pionier” w Kętrzynie, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała nr 31/2005 Rady Nadzorczej z dnia 25 października 2005 r w sprawie uchwalenia „Regulaminu planowania, realizacji i rozliczania remontów zasobów w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Pionier” w Kętrzynie”.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

RADA NADZORCZA

.....^{Elżbieta} Szolajska z Płat.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCA

.....^{Dagmara Barbara} Iwanluk.....