Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej nr 4/2019 z dnia 28.02.2019r.

REGULAMIN
FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ POŁUDNIE W LIPNIE

§ 1

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2017r. poz. 1560),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r. poz. 1222),
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Południe w Lipnie
4. Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

§ 2

Niniejszy regulamin określa zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej Południe w Lipnie.

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
3. Fundusz remontowy Spółdzielni przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym i estetycznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
4. Nie finansuje się remontów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami lub umowami obciążają użytkowników mieszkań lub lokali o innym przeznaczeniu.
5. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego,
6. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy wynika z potrzeb remontowych, które są określone w corocznych planach gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą spółdzielni,
7. Środki zgromadzone na funduszu remontowym są kumulowane i nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali z wyjątkiem określonym w § 11.
8. Niewykorzystane w danym roku środki finansowe funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych przechodzą na rok następny.

§ 4

1. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy :
   a) członków Spółdzielni,
   b) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
   c) osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
   d) użytkowników lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego.

§ 5

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się z:
a) odpisów z wpłat wnoszonych na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych
b) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach spółdzielni,
c) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych,
d) nadwyżki finansowej spółdzielni , na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
e) kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie robót remontowych,
f) innych źródeł.

§ 6

1. Odpis na fundusz remontowy liczony jest od m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w danej nieruchomości, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
2. Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy powinna uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb remontowych w okresie, dla którego ustalone będą stawki odpisu, a także uwzględniać stan funduszu na początku roku oraz ewentualną dopłatę do funduszu remontowego z nadwyżki bilansowej lub innych źródeł wymienionych w § 5.
3. Roczne stawki odpisów, o których mowa w ust. 1, są określone w planie gospodarczo-finansowym na dany rok. Zmiana stawki odpisu w ciągu roku jest zatwierdzana przez Radę Nadzorczą. Zarząd Spółdzielni wprowadza stawki odpisów na fundusz remontowy w koszty nieruchomości, które jednocześnie stanowią oddzielną opłatę eksploatacyjna.
4. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych budynków w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, wyników przeglądów oraz wyposażenia.

§ 7

1. Plan remontów zatwierdzony przez rade Nadzorczą określa zakres rzeczowy i finansowy, w tym źródła finansowania.
2. Plan remontów na dany rok sporządza się z podziałem na nieruchomości budynkowe.
3. Zakres prac remontowych sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów technicznych danego budynku.
4. Zatwierdzając Plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w funduszu remontowym danego budynku przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków, spełnienie wymagań ochrony środowiska, zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków.
5. Rada Nadzorcza może dokonać korekty zatwierdzonego planu funduszu remontowego.

§ 8

Środki funduszu remontowego nieruchomości mogą być przeznaczone na:

1. Finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych tj.:
a) remont klatek schodowych, wiatrołapów,
b) remont w kondygnacjach piwnicznych (korytarze, wózkownie, pralnie, suszarnie),
c) remont instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
d) remont instalacji wentylacji grawitacyjnej,
e) remont instalacji odgromowej,
f) remont połaci dachowej wraz z obróbkami blacharskimi, kominy,
g) remont elewacji i jej malowanie,
h) ocieplenie ścian elewacji i stropodachów,
2. Finansowanie kosztów mienia Spółdzielni:
a) śmietniki,
b) urządzenia i ogrodzenia placu zabaw,
c) lampy oświetleniowe, ławki, śmietniki, donice betonowe,
d) ciągi pieszo jezdne, chodniki, zieleń.
3. spłatę kredytów i odsetek od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych.
4. pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali.
5. Inne remonty i działania określone w planach gospodarczo-finansowych zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

§ 9

1. Nie zalicza się do obciążeń funduszu remontowego wydatków poniesionych na:
a) okresowe przeglądy techniczne, wynikające z przepisów prawa budowlanego,
b) okresowe i bieżące przeglądy wynikające z warunków technicznych użytkowania, przepisów dozoru technicznego i względów bezpieczeństwa,
c) okresową i bieżącą kontrolę budynków, budowli i urządzeń infrastruktury oraz przyjmowania zgłoszeń awarii i usterek przez mieszkańców,
d) bieżącą konserwację, regulacje i naprawy wszelkich zamknięć w budynkach w pomieszczeniach ogólnego użytku, drzwiach zewnętrznych, wyjść na dach, kompletowanie i dorabianie kluczy wymianę zawiasów, naprawę zamków i zamknięć drzwiowych,
e) kontrolę kompletności i stanu technicznego oraz wymianę sprzętu p.poż. , oznakowani budynków, dróg wewnątrzosiedlowych oraz elementów wyposażenia budynku,
f) bieżąca kontrolę i naprawę instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, polegającej w szczególności na:
    - zabezpieczaniu miejsc awarii w tych instalacjach poprzez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualne założenie opasek zaciskowych,
    - przeczyszczaniu i udrożnieniu przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach, przewodów wentylacyjnych i kominowych,

- sprawdzaniu i udrożnieniu studzienek, wpustów deszczowych i rur spustowych.

g) bieżąca kontrolę i naprawę instalacji elektrycznych w budynkach, na budynkach i znajdujących się w terenie polegającej w szczególności na :
   - naprawie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach, parkingach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku oraz terenu,
   - naprawie i wymianie osprzętu oświetleniowego i uradzeń elektrycznych,
   - usuwanie awarii występujących na instalacji elektrycznej.

h) wszelkiego rodzaju prace remontowe i drobne naprawy nie objęte planem gospodarczo finansowym.

§ 10

1. Niedobór funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości budynkowych może być pokrywany z pożyczki wewnętrznej w ramach funduszu. Pożyczkę wewnętrzną stanowią środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym jednej nieruchomości budynkowej przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego innej nieruchomości budynkowej, w której konieczne jest wykonanie robót, których wartość przekracza wielkość środków zgromadzonych na jej funduszu.
2. Pożyczki wewnętrzne mogą być udzielane przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni.
3. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość przejściowego uzupełnienia funduszu remontowego środkami funduszu zasobowego Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji zaangażowanych środków na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.
4. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości budynkowej przechodzą do wykorzystania w latach następnych.

§ 11

1. Spółdzielnia rozlicza się niezwłocznie z właścicielami danej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego wyłącznie w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej i wyjścia ze spółdzielni, a mianowicie:

a) podjęcia przez właścicieli, na podstawie art. 24^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,

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

2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego według stanu środków na koncie danej nieruchomości zaewidencjonowanego na ostatni dzień roku kalendarzowego, w którym powstały okoliczności wymienione w ust. 1.

4. Rozliczenie funduszu remontowego, w terminie o którym mowa w ust. 2, polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli uzupełnienia niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 1.

§ 12

1. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Południe w Lipnie w dniu **28.02.2019r.** uchwałą nr **4/2019** i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.
2. Traci moc obowiązującą Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej Południe w Lipnie z dnia 26.08.2010r. (uchwała nr 5/2010)

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ **PRZEWODNICZĄCA RADY NADZORCZEJ**

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
POŁUDNIE
87-600 Lipno, ul. Nieszawska 2A

(Dorota Kwiatkowska) (Barbara Małkiewicz)