

REGULAMIN

TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ W KOLNIE

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2016 r. Nr 21 poz. 996 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222, z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. z 2003 r, nr 207, poz. 216, z późn. zm.).
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej L-W w Kolnie.

Rozdział I. DEFINICJE

§ 1

1. **Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy w tym garaż.
2. **Użytkownik lokalu:**
 - 1) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 2) właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
 - 3) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - 4) posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - 5) najemca lokalu,
 - 6) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
3. **Nieruchomość** – działka lub działki gruntu zabudowane budyniem mieszkalnym bądź użytkowym, a także działka niezabudowana dla której założona jest jedna księga wieczysta.
4. **Powierzchnia użytkowa** lokalu stanowiąca podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat – powierzchnia użytkowa lokalu określona w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali bez pomieszczeń przynależnych.
5. **Zasoby mieszkaniowe** – budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, oraz urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się te budynki.
6. **Odpis na fundusz remontowy** – jednostkowa wartość w zł/m² powierzchni lokalu, naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów nieruchomości.
7. **Remont** – wykonywanie w istniejących budynkach mieszkalnych lub mieniu wspólnym 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 (art. 3 pkt. 8 – Prawo budowlane).

8. **Mienie wspólne** – oznacza nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w zasobach.
9. **Świadczenie** – obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy.
10. **Dofinansowanie** – środki pochodzące ze środków wspólnych (np. zysku), nie podlegające zwrotowi, przekazywane na podstawie uchwał WZ (Walnego Zgromadzenia) Spółdzielni na sfinansowanie w całości lub w części kosztów remontów realizowanych poprzez fundusz remontowy nieruchomości.
11. **Pożyczka wewnętrzna** – środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym jednej nieruchomości przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego innej nieruchomości, w obrębie której konieczne jest wykonanie robot budowlanych o wartości przekraczającej kwotę środków istniejących na tym funduszu i podlegające zwrotowi.

Rozdział II. ZASADY OGÓLNE

§ 2

1. Spółdzielnia tworzy fundusz, na sfinansowanie remontów zasobów mieszkaniowych przeprowadzanych w zarządzanych nieruchomościach. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy użytkowników lokali.
2. Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wykonywane są:
 - a) remonty w lokalach oraz w częściach wspólnych nieruchomości, jak również mienia wspólnego za wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu, określonych w „regulaminie używania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców w domach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kolnie”,
 - b) współfinansowanie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej zgodnie z „regulaminem używania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców w domach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kolnie”.
3. Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów prowadzi się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Środki funduszu remontowego wykorzystywane są na potrzeby remontowe danej nieruchomości oraz mienia wspólnego, z wyłączeniem przypadków udzielenia pożyczek wewnętrznych pomiędzy nieruchomościami.
4. Świadczenie na fundusz remontowy nieruchomości realizowane jest w formie odpisu na fundusz remontowy nieruchomości w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
5. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości powinna być określona na podstawie planu potrzeb remontowych budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej w oparciu o dokonane przeglądy techniczne (z uwzględnieniem stopnia pilności robót remontowych).
6. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości są kumulowane i nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
7. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.

Rozdział III. FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI

§ 3

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się w celu finansowania kosztów remontów nieruchomości.
2. Fundusz nieruchomości tworzy się z:
 - 1) odpisu na fundusz remontowy naliczanego w danej nieruchomości,
 - 2) kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe w nieruchomości,
 - 3) dofinansowania z zysku na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - 4) kredytów bankowych,
 - 5) dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej itp.,
 - 6) innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości.

§ 4

1. Pożyczki wewnętrzne, których wielkość przekroczy kwotę pięcioletnich planowanych przychodów funduszu remontowego danej nieruchomości mogą być udzielane w szczególności na:
 - 1) wykonanie robót budowlanych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - 2) robót budowlanych zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - 3) usuwanie awarii instalacji centralnego ogrzewania, instalacji wod-kan. i c.w.u.,
 - 4) wydatków funduszu remontowego na mienie wspólne,
 - 5) współfinansowanie wymiany okien i drzwi, o którym mowa w §2 ust. 2 pkt b).
2. Pożyczka wewnętrzna podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku podziału Spółdzielni i odłączenia kredytowanej nieruchomości oraz w razie przejścia nieruchomości pod jurysdykcję przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

§ 5

Odpis na fundusz remontowy zasobów jest równy wysokości świadczeń i opłat na ten fundusz wnoszonych przez użytkowników lokali.

Rozdział IV. WYSOKOŚĆ ŚWIADCZEŃ NA FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI

§ 6

1. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są okresowe kontrole nieruchomości.
2. Dane zawarte w protokołach kontroli stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych nieruchomości z podziałem na budynki, infrastrukturę towarzyszącą oraz na naprawy bieżące oraz naprawy główne.
3. Roczne plany robót remontowych, które będą konkretyzowały zakres roczny remontów mogą być podstawą do ewentualnych korekt wysokości świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości.

4. Wysokość planowanych wydatków na remonty w danym roku nie może powodować niedoboru środków na funduszu remontowym danej nieruchomości powyżej pięcioletniego planowanego przychodu tego funduszu z zastrzeżeniem § 4 pkt. 1.
5. Jeżeli w danej nieruchomości wydatki na remonty przekroczyły stan posiadanych środków funduszu remontowego (wystąpił ujemny wynik funduszu remontowego) Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, może podjąć decyzję o zwiększeniu wysokości świadczenia na fundusz remontowy.