

Regulamin Funduszu Remontowego

§1

Niniejszy Regulamin określa szczegółowe zasady finansowania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Widok” remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków Funduszu Remontowego Spółdzielni.

§2

Ilekoć w niniejszym regulaminie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

1. „**Spółdzielnia**” - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Widok” z siedzibą w Szczecinie, stanowiącą dobrowolne zrzeszenie nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, która w interesie członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. „**właścicielu lokalu**” - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada odrębną własność lokalu potwierdzoną wpisem do Księgi Wieczystej
3. „**funduszu**” - rozumie się przez to Fundusz Remontowy przeznaczony na remonty zasobów, pochodzący z odpisów na ten fundusz obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi
4. „**nieruchomości wspólnej**” - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
5. „**mieniu Spółdzielni**” - należy przez to rozumieć będące własnością Spółdzielni:
 - nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla,
 - nieruchomości niezabudowane
6. „**remencie**” - należy przez to rozumieć 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.
7. **Regulaminie** - rozumie się przez to niniejszy Regulamin funduszu remontowego spółdzielni.

§3

Fundusz remontowy tworzy się na podstawie przepisów Prawa Spółdzielczego, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni.

§4

Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych i mienia spółdzielni.

§5

W ramach funduszu remontowego tworzy się:

1. Fundusz remontowy Spółdzielni którego źródłami finansowania mogą być:
 - 1) odpisy z najmu lokali użytkowych i dzierżaw,
 - 2) kwoty uzyskane ze sprzedaży mieszkań przewyższających wartość wkładów budowlanych,

- 3) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego,
- 4) wpłaty różnicy pomiędzy zwaloryzowanym wkładem budowlanym, a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, przy przekształceniu prawa lokatorskiego na własnościowe,
- 5) środki uzyskane ze zbycia mienia będącego własnością Spółdzielni,
- 6) nadwyżka bilansowa Spółdzielni wynikająca z przychodów finansowych i operacyjnych,
- 7) uzyskanych przez spółdzielnię środków z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych jeżeli szkody te finansuje się z funduszu remontowego.
- 8) kar umownych pobieranych od wykonawców robót remontowych, finansowanych z funduszu - z tytułu wad, usterek bądź nieterminowego wykonania prac remontowych.
- 9) dotacji, subwencji i darowizn.
- 10) z niewykorzystanych środków funduszu remontowego Spółdzielni z roku poprzedniego.

2. Fundusz remontowy wyodrębniony dla poszczególnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, którego źródłami finansowania mogą być:

- 1) odpisy w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi z lokali mieszkalnych posiadających spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu,
- 2) wpłaty właścicieli posiadających odrębną własność lokali,
- 3) pożyczki z funduszu remontowego spółdzielni lub z funduszu wyodrębnionego innej nieruchomości.

§6

1. Wysokość stawki odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni i na fundusz wyodrębniony dla poszczególnych nieruchomości ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. Od lokali mieszkalnych i innych lokali niemieszkalnych funkcjonujących na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa odrębnej własności - odpisy ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej.
3. Od lokali mieszkalnych i niemieszkalnych użytkowanych na podstawie umowy najmu odpis ustala się w zł/m² powierzchni lokalu i nie może być wyższy od dochodu z najmu.

§7

Zaliczki na poczet kosztów remontów finansowanych przez właścicieli ustala Zarząd w wysokości nie niższej od wysokości stawek odpisu na Fundusz Remontowy.

§8

1. Wysokość stawek odpisów na poszczególne fundusze remontowe powinna uwzględniać :
 - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów i napraw,
 - 2) stan środków na funduszu na dzień 1-go stycznia każdego roku.
2. Wielkość odpisów może być dla poszczególnych nieruchomości różnicowana w zależności od potrzeb remontowych.

§9

Nadwyżkę lub niedobór funduszu remontowego wyodrębnionego dla poszczególnych nieruchomości przenosi się do rozliczenia na rok następny.

§10

Ze środków funduszu remontowego Spółdzielni finansuje się:

- 1) remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 2) remonty budynków technicznych, budowli i urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynkach (np. drogi osiedlowe, parkingi, place zabaw, chodniki, hydrofornie),
- 3) koszty remontów związanych z wyrównaniem stanów technicznych budynków realizowanych na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Członków,
- 4) modernizację dźwigów,
- 5) dotację do wymiany okien.

§11

1. Ze środków funduszu remontowego wyodrębnionego dla poszczególnych nieruchomości finansuje się remonty części wspólnych tych nieruchomości, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali lub Spółdzielni /m.in. fundamenty, ściany (z kanałami wentylacyjnymi i spalinowymi), stropy, korytarze, klatki schodowe, szyby windowe (dźwigowe), zsypy, piony instalacji (elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, c.w. u.) strychy, suszarnie, dachy, kominy oraz elementy elewacji (rynny, rury spustowe), instalację gazową bez urządzeń gazowych, instalację centralnego ogrzewania bez grzejników, balkony, loggi.
2. Z funduszu tego nie finansuje się napraw i remontów wewnątrz lokali.

§12

1. Remonty wykonywane są na podstawie planów rzeczowo - finansowych remontów, uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Plany rzeczowo - finansowe remontów sporządza się z podziałem na nieruchomości.
3. Koszty remontu planowanego w danej nieruchomości wspólnej dzieli się na część przypadającą do pokrycia przez właścicieli wyodrębnionych lokali oraz część przypadającą do pokrycia przez użytkowników lokali nie wyodrębnionych.
4. Każdy z właścicieli obowiązany jest do pokrycia części kosztów remontów odpowiadającej udziałowi tego właściciela w nieruchomości wspólnej.

§13

1. Podstawą opracowania planu remontów powinien być okresowy przegląd stanu technicznego budynków budowli oraz ewidencjonowane dane o awariach i uszkodzeniach, które wystąpiły poprzednio, a których usunięcie ciąży na Spółdzielni.
2. Przy opracowywaniu projektów planów rzeczowo - finansowych remontów, Zarząd bierze pod uwagę:
 - a) likwidację zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - d) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
 - e) stopień zużycia lub uszkodzenia elementów technicznych budynków i budowli,
 - f) zalecenia pokontrolne wynikające z przeglądów lub decyzji uprawnionych urzędów.

§14

1. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość angażowania środków funduszy remontowych wyodrębnionych na poszczególnych nieruchomościach na potrzeby remontowe innych nieruchomości będących w zasobach spółdzielni.

2. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość angażowania środków funduszu remontowego Spółdzielni na potrzeby remontowe wyodrębnionych nieruchomości.
3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu na remonty, środkami z funduszu zasobowego Spółdzielni w części uzyskanej z wpłat na wpisowe i udziały.
4. W przypadkach o których mowa w ust 1,2,3, Rada Nadzorcza ustala wysokość zaangażowanych środków oraz zasady i terminy ich zwrotu.
5. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat.

§15

Niniejszy Regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Nr ...4... podjętą na posiedzeniu w dniu 21 lutego 2019 r.