Załącznik
do uchwały Rady Nadzorczej SM „Na Szańcach"
Nr 7/2020 z dnia 17-02-2020 r.

REGULAMIN
FUNDUSZU REMONTOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA SZAŃCACH WE WROCŁAWIU

§ 1

Podstawa prawna:

- ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.),
- ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 z późn. zm.),
- Statut Spółdzielni.

§ 2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają odpowiednio:

1) **lokal** - lokal mieszkalny, lokal użytkowy,
2) **użytkownik lokalu** - osoba której przysługuje: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo odrębnej własności, najemca lokalu oraz osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
3) **nieruchomość -** działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem mieszkalnym lub użytkowym lub kilkoma budynkami oraz działka lub działki niezabudowane, dla których założona jest jedna księga wieczysta,
4) **części wspólne nieruchomości -** grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu,
5) **ewidencja i rozliczenie funduszu remontowego -** prowadzenie wykazu wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego w nieruchomości.

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy osób, którym w zasobach Spółdzielni przysługuje: spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego (lokatorskie lub własnościowe), spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, odrębne prawo własności lokalu oraz osób, które zajmują lokale bez tytułu prawnego.

3. Fundusz remontowy tworzy się w celu wykonania wszelkich działań technicznych w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości, za wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu, w szczególności:
    1) malowanie, remont pomieszczeń wspólnego użytku, (np. klatki schodowe, suszarnie, wózkownie, piwnice),
    2) remont dachów,
    3) remonty i wymiany dźwigów,
    4) wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego

ogrzewania i ciepłej wody,
5) remont wejść do budynków, remont balkonów,
6) remont innych części wspólnych budynku (np. fundamenty, ściany nośne, elewacje).

4. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy jest określona przez Radę Nadzorczą na podstawie planu potrzeb remontowych budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej.

5. Środki zgromadzone na funduszu remontowym są kumulowane i nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali, za wyjątkiem przypadków określonych w § 10.

6. W ramach funduszu remontowego tworzy się fundusze celowe na sfinansowanie robót budowlanych mających na celu trwałe ulepszenie istniejącej nieruchomości (np. modernizacja, wymiana dźwigu). Przeznaczenie tych funduszy, zasady tworzenia i rozliczenia określa odrębna uchwała Rady Nadzorczej.

§ 4

1. Fundusz remontowy Spółdzielnia tworzy z:
1) odpisów od lokali naliczanych w ramach opłat eksploatacyjnych przez osoby wymienione w § 3 ust. 2 wynikających z potrzeb remontowych w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni,
2) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych i modernizacyjnych,
3) kwot z tytułu odszkodowań uzyskanych od firm ubezpieczeniowych za powstałe szkody,
4) premii termomodemizacyjnej,
5) innych wpływów, na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni.

2. Dla realizacji celów remontowych Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych lub pożyczek wewnętrznych za zgodą Rady Nadzorczej. Kredyty i pożyczki są spłacane ze środków nieruchomości, na rzecz której zostały wydane.

§ 5

Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, za zgodą Walnego Zgromadzenia, możliwość przejściowego uzupełnienia funduszu remontowego środkami funduszu zasobowego Spółdzielni, z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji zaangażowanych środków na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.

§ 6

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy - naliczanych w ramach opłat za użytkowanie lokali powinna uwzględniać:
1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów,
2) stan środków funduszu remontowego.

2. Stawki odpisów na fundusz remontowy są ustalane dla każdej nieruchomości w oparciu o jej potrzeby remontowe.

3. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy uchwala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.

§ 7

1. W przypadku, gdy potrzeby remontowe nieruchomości są wyższe niż wielkość zaewidencjonowanego funduszu, Spółdzielnia może podwyższyć wielkość odpisu dla tej nieruchomości.

2. Wysokość podwyższonego odpisu oraz okres jego obowiązywania uchwala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.

3. Na potrzeby remontowe poszczególnych nieruchomości mogą być wykorzystane środki zgromadzone na funduszu remontowym ogólnym Spółdzielni w ramach tzw. pożyczki wewnętrznej. Wielkość tych środków, cel wykorzystania i okres spłaty (maksymalnie 5 lat) określa Rada Nadzorcza.

§ 8

Środki z funduszu remontowego przeznaczane są na:

1) finansowanie kosztów remontów nieruchomości w celu utrzymania ich w należytym stanie technicznym,
2) remonty budowli i infrastruktury związanych z nieruchomościami,
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.

§ 9

Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie wpływów oraz wydatków funduszu remontowego, z uwzględnieniem wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego w każdej nieruchomości.

§ 10

1. Wyłącznie w przypadku:

- podjęcia przez właścicieli uchwały na podstawie art. 24(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
- wyodrębnienia w trybie przepisów art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości

Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

2. Jako niezwłoczne rozliczenie należy rozumieć rozliczenie dokonane w terminie jednego miesiąca od zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni 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.

4. Rozliczenie funduszu remontowego, w terminie o którym mowa w ust. 2, polega na zwrocie

właścicielom niewykorzystanego funduszu remontowego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 1.

§ 11

Zarząd Spółdzielni w terminie **do 31 stycznia każdego roku** poinformuje o stanie środków na funduszu remontowym danej nieruchomości (roczne wpływy, wydatki, zakres wykonanych prac) poprzez zamieszczenie ogłoszeń na klatkach schodowych i na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 12

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej SM „Na Szańcach" Nr 7/2020 w dniu **17.02.2020 r.** i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Ryszard Rubaj

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Włodzimierz Pióro