

Tekst ujednolicony

**Regulaminu
tworzenia funduszu remontowego, planowania remontów
i modernizacji zasobów oraz określania sposobu ich finansowania
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych”
zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 45/O/2015 z dnia 24 września 2015 r.
uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej
Nr 14/O/2019 z dnia 07 maja 2019 r.**

§ 1

Ilekcroć w Regulaminie mowa jest o „Użytkownikach” należy przez to rozumieć członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz osoby, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków w związku z zajmowaniem mieszkania lokatorskiego.

§ 2

W celu odtworzenia zużywających się zasobów nieruchomości, zachowania lub poprawy estetyki, bezpieczeństwa oraz efektywności korzystania z nich, Spółdzielnia prowadzi działalność remontowo-modernizacyjną.

§ 3

Na finansowanie działalności wymienionej w § 2 Spółdzielnia na podstawie przepisów ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 roku, poz.845 – tekst jednolity - z późniejszymi zmianami) – tworzy fundusz remontowy.

§ 4

1. Środki finansowe wpływające i wydawane w ramach funduszu remontowego Spółdzielnia ewidencjonuje odrębnie na kontach analitycznych dla poszczególnych nieruchomości lub grup majątku.
2. Niewykorzystane w ciągu roku środki finansowe przechodzą na lata następne.

§ 5

W Spółdzielni wyodrębnione są analityczne konta dla następujących funduszy:

- 1) fundusz remontowy ul. Pomorska 82, 86, 90, 94,
- 2) fundusz remontowy ul. Orłowska 5, 7, 9, 11,
- 3) fundusz remontowy ul. Wejhera 3, Gospody 5,
- 4) fundusz remontowy ul. Gospody 9, 11, 13
- 5) fundusz remontowy ul. Gospody 15,
- 6) fundusz remontowy ul. Gospody 21, 23, 25,
- 7) fundusz remontowy garaży przy ul. Gospody,
- 8) fundusz remontowy garaży przy ul. Orłowskiej,
- 9) fundusz remontowy lokali użytkowych spółdzielczych własnościowych,
- 10) fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

§ 6

1. Fundusz mienia Spółdzielni dotyczy nieruchomości Spółdzielni, służących do wspólnego korzystania, nie objętych funduszami wymienionymi w § 5 ust 1. pkt 1 – 9.
2. Środki funduszu remontowego mienia Spółdzielni przeznaczone są na finansowanie remontów mienia Spółdzielni zaliczanego do zasobów gospodarki mieszkaniowej zgodnie z Interpretacją Ogólną Nr DD6/8213/11/KWW/07/MB7/82 Ministra Finansów z dnia 08.03.2008 roku.

§ 7

W celu zapewnienia możliwości finansowania niezbędnych prac o dużej wartości w nieruchomościach, które na swoich funduszach remontowych nie posiadają wystarczającej ilości środków finansowych, Spółdzielnia może wykorzystywać czasowo środki finansowe zgromadzone na funduszach innych nieruchomości lub grup majątku.

§ 8

1. Działalność remontowo-modernizacyjna finansowana jest w całości ze środków własnych zgromadzonych na funduszu remontowym.
2. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę wyrażającą zgodę na przejściowe sfinansowanie wydatków remontowo-modernizacyjnych wolnymi środkami obrotowymi funduszu zasobowego.
3. Wydatki remontowe poszczególnych nieruchomości lub mienia Spółdzielni ostatecznie muszą zostać pokryte wpływami na fundusze remontowe tych zasobów.
4. W przypadku, gdy Spółdzielnia uzyskała dotację celową, Użytkownicy lokali uczestniczą w finansowaniu przedsięwzięcia w części nieobjętej dotacją.

§ 9

Przychody zasilające fundusze remontowe mogą wynikać z:

- 1) wpłat na fundusz remontowy, wnoszonych przez Użytkowników lokali w ramach comiesięcznych opłat eksploatacyjnych (jako wyodrębniona w nich osobna pozycja),
- 2) kwot uzyskanych z tytułu wyegzekwowanych kar umownych od wykonawców realizujących roboty finansowane z funduszu remontowego,
- 3) odszkodowań ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach,
- 4) podziału zysku z działalności gospodarczej,
- 5) innych wpływów - zgodnie z przepisami prawa.

§ 10

1. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:
 - 1) finansowanie remontów i modernizacji zasobów, określonych w planie remontów i modernizacji,
 - 2) finansowanie prac o charakterze inwestycyjnym w zakresie ujętym w planie remontów i modernizacji,
 - 3) finansowanie remontów i modernizacji nieprzewidzianych w planie remontów i modernizacji, a których realizacja jest konieczna w celu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i ich mienia (dotyczy usuwania skutków awarii i szkód powstałych w wyniku zdarzeń losowych, których usunięcie wymaga działania niezwłocznego),
 - 4) finansowanie remontów i modernizacji nieprzewidzianych w planie remontów i modernizacji, a których realizacja jest niezbędna z uwagi na konieczność realizacji uregulowań prawnych niezależnych od Spółdzielni.
2. W przypadku zaistnienia zdarzeń wymienionych w ust. 1 pkt 3 i 4 Zarząd jest zobowiązany powiadomić o tym Radę Nadzorczą.

§ 11

Koszty remontów dotyczące poszczególnych nieruchomości oraz mienia wspólnego rozliczane są na wszystkich Użytkowników proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, co jest zgodne przypadającym udziałom w części wspólnej.

§ 12

Nie finansuje się środkami funduszu remontowego:

- 1) bieżących napraw, konserwacji, przeglądów oraz innych wydatków eksploatacyjnych,
- 2) remontów i modernizacji budowli, budynków i lokali wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej podlegających amortyzacji (poza lokalami użytkowymi spółdzielczymi własnościowymi),
- 3) remontów i modernizacji lokali w zakresie w jakim obowiązuje to Użytkowników.

§ 13

Realizacja prac remontowo-modernizacyjnych odbywa się na podstawie rocznego planu określającego:

- 1) rodzaj i zakres prac wraz z podaniem nieruchomości lub zasobu, którego dotyczą,
- 2) wartość przewidywanych wydatków na realizację poszczególnych prac,
- 3) stan środków dostępnych na realizację poszczególnych zadań,
- 4) wysokość stawek opłaty na fundusz remontowy jakimi należy obciążyć Użytkowników w celu zapewnienia sfinansowania zaplanowanych prac.

§ 14

Przy zamieszczaniu w planie prac do realizacji uwzględnia się wyniki corocznych przeglądów technicznych zasobów, wnioski mieszkańców, służb technicznych oraz stan środków finansowych na funduszach poszczególnych nieruchomości lub zasobów.

§ 15

1. Plan remontów i modernizacji na rok następny Zarząd opracowuje i przedkłada Radzie Nadzorczej do dnia 30 listopada.
2. Rada Nadzorcza w terminie do 31 grudnia danego roku podejmuje uchwałę zatwierdzającą plan na rok następny.
3. W przypadku zaistnienia w trakcie roku okoliczności wymagających poniesienia wydatków nieprzewidzianych w planie, Zarząd przedstawi Radzie Nadzorczej informację o koniecznych pracach z uzasadnieniem i wyjaśnieniem sposobu i źródła finansowania.

§ 16

1. Decyzję o przeprowadzeniu określonego remontu podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rocznego planu remontów i modernizacji.
2. O podjętej decyzji w sprawie remontu nieruchomości, Spółdzielnia jest zobowiązana poinformować jego mieszkańców poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych informacji pisemnej, na co najmniej 7 dni przed rozpoczęciem prac.

§ 17

Nie zalicza się do remontów finansowanych ze środków Spółdzielni w rozumieniu niniejszego Regulaminu prace wykonywane przez Użytkownika we własnym zakresie, chyba że wynika to z innych regulaminów.

§ 18

Obowiązki Spółdzielni i jej Użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali i zasady rozliczeń z tego tytułu określa odrębny regulamin.

§ 19

Wszelkie zmiany do niniejszego Regulaminu podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.