

**REGULAMIN TWORZENIA
I GOSPODAROWANIA
FUNDUSZEM REMONTOWYM
W SM „LAZUROWA”**

§ 1

1. Na podstawie §77. ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” zwanej dalej Spółdzielnią oraz art.6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz.1116 z późn. zm.), w związku z art. 78 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późn. zm.), uchwała się **zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w SM „Lazurowa” zwanym dalej funduszem remontowym.**

Definicje:

1) „zasoby mieszkaniowe”:

- budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami,
- pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych,
- urządzenia i uzbrojenie terenów,
- inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych (np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia ,place zabaw itp.),
- budowle komunikacyjne, jak :drogi osiedlowe, ulice, chodniki.

2) „**remont**”: prace remontowo-budowlane określone, jako remont w ustawie prawo budowlane.

3) „**nieruchomość ewidencjonowana (podstawowa)**”: nieruchomość obejmująca budynek lub więcej budynków wraz z gruntem przynależnym, w której może być ustanawiane prawo odrębnej własności lokali zgodnie z USM oraz nieruchomość obejmująca budynek lub budynki wraz z gruntem przynależnym, w której Spółdzielnia prowadzi działalność statutową lub gospodarczą.

4) „**mienie spółdzielni**” – nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni (wspólne) przeznaczone do wspólnego korzystania

przez mieszkańców t.j. nieruchomości zabudowane budowlami (place parkingi, zatoki postojowe itd.), urządzeniami małej architektury i urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków wraz z gruntem przynależnym, oraz nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy (mienie ogólne), służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, oświatowo-kulturalnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi.


- 5) „nieruchomość”: działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi lub użytkowymi, a także działka niezabudowana dla której założona jest jedna księga wieczysta.
- 6) „powierzchnia użytkowa lokalu” (stanowiąca podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat): powierzchnia użytkowa lokalu pojęcie określone w § 4 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w SM „Lazurowa”.
- 7) „odpis na fundusz remontowy”: jednostkowa wartość zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, naliczana w opłacie za użytkowanie lokalu na pokrycie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych.

§ 2

1. Fundusz remontowy Spółdzielni tworzony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyтым stanie estetycznym zasobu.

2. Fundusz remontowy powstaje:

- a) z odpisów z lokali mieszkalnych ustalanych według stawek zł/m² powierzchni użytkowej lokalu,
- b) pożytków z lokali użytkowych,
- c) innych przychodów (np. odsetki od lokat, odszkodowania, kary umowne itp.),


3/7
WOM

- d) rozliczeń międzyokresowych działalności statutowej Spółdzielni,
- e) dotacji, subwencji, dofinansowań oraz darowizn,
- f) innych źródeł finansowania określonych odrębnymi przepisami lub uchwałami Rady Nadzorczej.

3. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy mogą być wyodrębnione środki na konkretne zadania (np. wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji, remonty dźwigów).

4. Wysokość odpisów na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu po zatwierdzeniu rocznego planu remontów.

5. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości ewidencjonowanych (podstawowych) w zależności od stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia, a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Jednakże dla jednej nieruchomości ewidencjonowanej podstawowej obowiązuje taka sama stawka odpisu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku lub budynków.

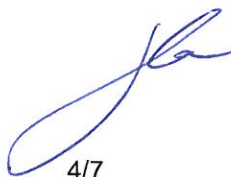
6. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach ewidencjonowanych (podstawowych) przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 4 niniejszego regulaminu, dopuszcza się okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości ewidencjonowanej (podstawowej) w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej zapewniającą szybsze wyrównanie środków w tej nieruchomości.

7. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzona przez zarząd Spółdzielni.

§ 3

2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy Spółdzielni dotyczy:

- członków Spółdzielni,
- właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,



4/7
woni

- osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- najemców lokali mieszkalnych zgodnie z umową najmu,
- osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego Spółdzielni zgodnie z art.4 ust. 4¹ pkt 2 USM, poza ewidencją księgową funduszu remontowego. Ewidencja ta prowadzona jest tylko dla nieruchomości ewidencyjnych (podstawowych).

2. Pod pojęciem wpływów, o których mówi art. 4 ust. 4¹ pkt 2 USM dla nieruchomości określonych w ust. 1 rozumie się wartość naliczonego w ciężar kosztów danej nieruchomości odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni oraz obejmuje wpływy pochodzące z wpłat, o których mowa w §2.

3. Ewidencja wydatków określona w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 USM dla nieruchomości określonych w ust. 1 dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych na tych nieruchomościach oraz wydatki remontowe dotyczące mienia Spółdzielni.



4. Wydatki remontowe dotyczące mienia Spółdzielni obciążają bezpośrednio fundusz remontowy a następnie dokonuje się ich podziału na wszystkie nieruchomości ewidencjonowane (podstawowe) wg. klucza podziałowego proporcjonalnie do ilości m² powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.

§ 5

Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.

§ 6

1. Podział obowiązków remontowych dla poszczególnych elementów zasobów mieszkaniowych między Spółdzielnią a właścicielami i użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych ustalają regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.


5/7


2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty całego zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność Spółdzielni i/lub zarządzanego w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 7

1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości ewidencjonowanych (podstawowych) i mienia Spółdzielni w podziale na poszczególne rodzaje funduszy remontowych ujmowanych następnie w planie rzeczowym remontów sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli oraz planu wieloletniego.

2. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w funduszu remontowym określonym niniejszym regulaminem z uwzględnieniem środków wynikających z ewidencji prowadzonej w oparciu o art. 4 ust. 4¹ pkt 2 USM, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:

- a) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowników/ludzi,
- b) zapewnienie bezpieczeństwa budynków/konstrukcji,
- c) dostosowanie substancji budynkowej i infrastruktury do zmieniających się przepisów i standardów unijnych,
- d) poprawę estetyki budynków i ich otoczenia.

3. Spółdzielnia opracowuje i zatwierdza wieloletnie plany remontów w celu w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

§ 8

1. Koszty remontów rozliczane są w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

2. Niedobór środków na funduszu remontowym jest pokrywany z odpisów następnego roku.

3. Nadwyżki środków na funduszu remontowym przechodzą do wykorzystania w latach następnych.

§ 9

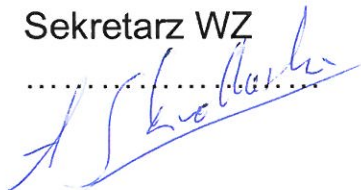
1. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, a w szczególności tych, o których mowa w § 7 ust. 2 lit. a i b niniejszego regulaminu, zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów z pominięciem drogi przetargowej. W takim przypadku zarząd Spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac, ich koszcie oraz wystąpić z wnioskiem o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.

2. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza ustaloną kolejnością zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.

§ 10

1. Regulamin niniejszy został uchwalony Uchwałą Walnego Zgromadzenia **Nr 9 /2012 z dnia 25.10.2012 r.** z mocą obowiązującą od dnia podjęcia.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc obowiązującą Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty uchwalony uchwałą ZP Nr 11/2002 Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjętą na zebraniu w dniu 19.06.2002 r.

Sekretarz WZ



Przewodniczący WZ

