

UCHWAŁA Nr 42/2011

**RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BOLESŁAWIANKA”**

w Bolesławcu

z dnia 24 października 2011 roku

w sprawie zatwierdzenia Regulaminu funduszu na remonty zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” działając na podstawie art. 46 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. nr 188 z 2003 roku, poz. 1848) oraz § 54 pkt 17 Statutu Spółdzielni, na wniosek Zarządu Spółdzielni uchwala co następuje:

§ 1.

Zatwierdza Regulamin funduszu na remonty zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”. w treści stanowiącej załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.


Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia z mocą obowiązującą od 01.01.2011r.

§ 3.

Traci moc uchwała nr 32/2001 z dnia 12.11.2001 r. Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia Regulaminu tworzenia i wydatków funduszu remontowego spółdzielni.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BOLESŁAWIANKA”

Marta Gęsińska

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Bolesławianka”

Henryk Relich

**REGULAMIN
FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW
Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu**

**ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 ze zmianami).
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. z 2010r. Nr 243 poz.1623 ze zmianami).
3. Ustawa z dnia 11 marca 2004 o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2004r. Nr 54, poz.535 ze zmianami)
4. Statut Spółdzielni.

§ 2

Definicje

1. **Lokal** - samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, w tym garaż.
2. **Użytkownik lokalu:**
 - 1) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 2) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
 - 4) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - 5) posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - 6) najemca lokalu,
 - 7) użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.
3. **Nieruchomość** - działka gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, garażami, budynkami hydroforni i innymi budowlami oraz działka niezabudowana,
4. **Powierzchnia użytkowa lokalu** stanowiąca podstawę rozliczenia kosztów i wymiaru opłat - powierzchnia użytkowa lokalu ujęta w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
5. **Budynek** - obiekt budowlany wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, który jest na trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach.
6. **Infrastruktura towarzysząca budownictwu mieszkaniowemu** – urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności:
 - 1) przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym hydrofornie, kotłownie oraz sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłne, elektroenergetyczne i gazowe, urządzenia i zagospodarowanie terenu,
 - 2) drogi, dojścia dojazdowe, zieleni i obiekty małej architektury,
7. **Obiekt małej architektury** - niewielki obiekt użytkowy służący rekreacji codziennej jak: piaskownica, huśtawka, drabinka, obiekt architektury ogrodowej oraz śmietnik.
8. **Roboty remontowe** – roboty budowlane polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiące bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym.

9. **Zasoby mieszkaniowe** - budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, uzupełniające je budynki niemieszkalne z wyposażeniem technicznym oraz urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się te budynki.
10. **Odpis na fundusz remontowy** - jednostkowa wartość w zł na 1m² powierzchni lokalu, naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów nieruchomości,
11. **Świadczenie** - obowiązek użytkowników lokali do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy nieruchomości lub fundusz remontowy dźwigów osobowych.
12. **Środki wspólne** – nadwyżka bilansowa, wolne środki z funduszu zasobowego pochodzące z różnicy wkładów mieszkaniowych i budowlanych zbywanych w drodze przetargu.
13. **Dofinansowanie** - środki pochodzące ze środków wspólnych, nie podlegające zwrotowi, przekazywane na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni na sfinansowanie w całości lub w części kosztów remontów realizowanych poprzez fundusz remontowy nieruchomości lub fundusz remontowy dźwigów osobowych.
14. **Fundusze remontowe nieruchomości** - fundusze remontowe tworzone z połączenia funduszy remontowych poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.
15. **Fundusz remontowy Spółdzielni** – tworzony z 3% odpisu do lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ II ZASADY OGÓLNE

§ 3

1. Na finansowanie wszelkich robót budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane (z wyłączeniem budowy) przeprowadzanych w zarządzanych nieruchomościach Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych i garaży.
2. Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i garaży finansowane są roboty remontowe w lokalach oraz w częściach wspólnych nieruchomości, za wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu, określonych w Regulaminie porządku Domowego.
3. W zależności od miejsca realizowanych robót budowlanych tworzy się :
 - 1) fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości,
 - 2) fundusz remontowy dźwigów osobowych - ogólny, dla finansowania kosztów remontów dźwigów znajdujących się w budynkach mieszkalnych, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem,
 - 3) fundusz na termomodernizację
 - 4) fundusz remontowy Spółdzielni
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości mają użytkownicy lokali znajdujących się w danej nieruchomości.
5. Świadczenie na fundusz remontowy nieruchomości realizowane jest w formie odpisu na fundusz remontowy.
6. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości określa się na podstawie planu potrzeb remontowych budynków, obiektów infrastruktury towarzyszącej oraz obiektów małej architektury, w oparciu o dokonane przeglądy techniczne (z uwzględnieniem stopnia pilności robót remontowych) w ramach rocznych planów remontów.
7. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy dźwigów osobowych określa się na podstawie planu remontów dźwigów osobowych w budynkach,
8. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości oraz funduszu remontowym dźwigów osobowych nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
9. Nadwyżki środków na funduszach remontowych nieruchomości i funduszu remontowym dźwigów osobowych przechodzą do wykorzystania w latach następnych.

10. Dopuszcza się zmianę wysokości świadczenia na fundusz remontowy w oparciu o roczny plan remontów. Zmiana wysokości świadczenia może nastąpić również w przypadku gdy w danej nieruchomości wydatki na remonty przekroczyły stan posiadanych środków funduszu remontowego (wystąpił ujemny wynik funduszu remontowego).
Decyzję o zwiększeniu wysokości świadczenia na fundusz remontowy podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Decyzja taka nie wymaga zgody użytkowników lokali.
11. Dofinansowanie kosztów remontów ze środków wspólnych będzie udzielane wyłącznie członkom Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
12. Wysokość oraz sposób dofinansowania na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
13. Środkami funduszu remontowego dysponuje Zarząd na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu robót remontowych.

ROZDZIAŁ III FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI

§ 4

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest w celu finansowania kosztów remontów nieruchomości i powstaje z połączenia funduszy remontowych poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.
2. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:
 - 1) odpisu na fundusz remontowy naliczanego w danej nieruchomości,
 - 2) kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe w nieruchomości,
 - 3) odszkodowań uzyskanych z tytułu ubezpieczenia nieruchomości,
 - 4) dofinansowania z zysku na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
 - 5) kredytów bankowych,
 - 6) dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej,
 - 7) innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości,
 - 8) wpłat właścicieli lokali użytkowych znajdujących się w budynku mieszkalnym.
3. Środki funduszu remontowego nieruchomości przeznacza się na:
 - 1) finansowanie kosztów remontów nieruchomości,
 - 2) regresy z tytułu wyrządzonych szkód,
 - 3) spłatę kredytów i odsetek bankowych.

ROZDZIAŁ IV FUNDUSZ REMONTOWY DŹWIGÓW OSOBOWYCH

§ 5

1. Fundusz remontowy dźwigów osobowych tworzy się w celu finansowania kosztów remontów dźwigów osobowych znajdujących się w budynkach.
2. Fundusz remontowy dźwigów osobowych tworzy się z:
 - 1) odpisu na fundusz remontowy dźwigów,
 - 2) dofinansowania na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
 - 3) kredytów bankowych,
 - 4) innych przychodów funduszu remontowego dźwigów.
3. Środki z funduszu remontowego dźwigów przeznacza się na:
 - 1) finansowanie remontów dźwigów osobowych,
 - 2) spłatę kredytów i odsetek bankowych.

ROZDZIAŁ V

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, infrastruktury technicznej i małej architektury.
3. Zestawienie, o którym mowa w ust. 2 stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.
4. Plan robót remontowych nieruchomości powinien być sporządzany na okres jednego roku. Odrębny roczny plan robót remontowych zwany planem termomodernizacji jest sporządzany dla budynków ujętych w danym roku do termomodernizacji.
5. Podstawą do ustalenia wysokości miesięcznych świadczeń na fundusz remontowy nieruchomości powinny być:
 - 1) roczny plan robót remontowych,
 - 2) powierzchnia lokali w budynku,
 - 3) wysokość ewentualnego dofinansowania przyznanego uchwałą Walnego Zgromadzenia (dotyczy tylko członków Spółdzielni),
 - 4) stan środków funduszu remontowego na początek każdego roku.
6. Świadczenie, o którym mowa w ust. 5 nie obejmuje kosztów związanych z termomodernizacją budynku. Finansowanie i rozliczanie kosztów termomodernizacji budynków określają odrębne zasady uchwalone przez Radę Nadzorczą.
7. Roczne plany robót remontowych, które będą konkretyzowały zakres roczny remontów mogą być podstawą do ewentualnych korekt wysokości świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości.
8. Wysokość miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości ustalana będzie w sposób następujący:
 - wartość robót remontowych przyjęta do realizacji rocznego planu powiększona lub pomniejszona o wynik na funduszu remontowym na dzień 1 stycznia roku okresu realizacji planu, podzielona przez sumę powierzchni użytkowych lokali i wynik podzielony na 12 miesięcy.
9. Wysokość planowanych wydatków na remonty w danym roku nie może przekroczyć stanu posiadanych środków na funduszu remontowym nieruchomości.
10. W przypadku konieczności wykonania remontów, które mogą spowodować rażący wzrost miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości, decyzję o przystąpieniu do realizacji robót i wielkości dodatkowego świadczenia na fundusz remontowy podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Decyzja ta nie wymaga zgody użytkowników lokali.
11. W przypadku wystąpienia użytkowników lokali z inicjatywą wykonania prac remontowych nie ujętych w rocznym planie remontów, między innymi zmiany sposobu przygotowania ciepłej wody użytkowej - zakres robót i wielkość świadczenia na fundusz remontowy muszą być uzgadniane z użytkownikami lokali. Decyzję o przystąpieniu do realizacji robót podejmują użytkownicy lokali według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ VI

WYSOKOŚĆ ŚWIADCZENIA NA FUNDUSZ REMONTOWY DŹWIGÓW OSOBOWYCH

§ 7

1. Podstawą do określenia wysokości świadczenia na fundusz remontowy dźwigów są:
 - 1) potrzeby remontowe dźwigów,
 - 2) plan remontów,
 - 3) ilość osób będących użytkownikami dźwigów osobowych.

2. Potrzeby remontowe dźwigów podzielone są w planie potrzeb remontowych na:
 - 1) naprawy bieżące,
 - 2) naprawy główne.
3. W oparciu o plan potrzeb remontowych napraw głównych sporządza się na dany rok plan remontów dźwigów osobowych, który zawiera:
 - 1) ilość dźwigów ujętych do naprawy głównej i koszt tych napraw,
 - 2) wartość napraw bieżących.
4. Ilość osób dla określenia wysokości świadczenia na fundusz remontowy określa się następująco:
osoby zameldowane w lokalach obsługiwanych przez dźwig osobowy we wszystkich budynkach, z wyłączeniem osób zameldowanych w lokalach na parterach budynków oraz połowy liczby osób zameldowanych w lokalach na pierwszych piętrach budynków.
5. Wysokość świadczenia dla użytkowników lokali ustala się następująco:
wartość planu remontów dźwigów osobowych na dany rok, po uwzględnieniu wyniku z roku ubiegłego, dzieli się przez ilość osób ustalonych wg ust. 4 a następnie dzieli się na 12 miesięcy.

ROZDZIAŁ VII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 8

Po zakończeniu napraw głównych wszystkich dźwigów osobowych ogólny fundusz remontowy dźwigów może ulec zmniejszeniu lub likwidacji a finansowanie kosztów remontów dźwigów osobowych nastąpi w ramach funduszy remontowych nieruchomości.

§ 9

Sposób ewidencji księgowej funduszu remontowego nieruchomości oraz funduszu remontowego spółdzielni określa zakładowy plan kont.

§ 10

1. Odpowiedzialność za gospodarkę środkami funduszu remontowego oraz prawidłową kwalifikację remontów sprawują kierownicy jednostek organizacyjnych, natomiast za ewidencję księgową tych funduszy kierownik działu finansowo-księgowego.
2. Nadzór na realizacją pełnią wg kompetencji Zastępca Prezesa ds. technicznych i Główny Księgowy.

§ 11

Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej Nr *12*/2011 z dnia *24.10.11* z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2011 roku.