

## REGULAMIN

### tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Złotowie

#### § 1

Podstawy prawne regulaminu:

- 1) ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze ( t.j. Dz.U. z 2003r. nr 188, poz. 1848 z późn. zmianami),
- 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. z 2003r. nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami),
- 3) ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. z 2010r. nr 243 poz. 1623 z późn. zmianami),
- 4) Statut Spółdzielni.

#### § 2

Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) remoncie – należy przez to rozumieć wszystkie prace mające na celu przywrócenie właściwego stanu technicznego budynku oraz jego wartości użytkowej, a niestanowiące bieżącej konserwacji,
- 2) zasobach mieszkaniowych spółdzielni – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz garaże a także związane z tym uzbrojenie terenu i infrastruktura towarzysząca,
- 3) nieruchomości – należy przez to rozumieć grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem lub budynkami trwale związanymi z gruntem, zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni,
- 4) mienie ogólnospółdzielcze – należy przez to rozumieć majątek trwały stanowiący własność spółdzielni nie związany integralnie z poszczególnymi nieruchomościami np. budynki administracyjne, tereny stanowiące rezerwę budowlaną. Mienie ogólnospółdzielcze nie może być finansowane środkami z wkładów budowlanych lub mieszkaniowych,
- 5) mienie wspólne – należy przez to rozumieć mienie nie stanowiące własności poszczególnych nieruchomości, ale integralnie z nimi związane (np. place zabaw, ciągi komunikacyjne) nie będące jednak mieniem ogólnospółdzielczym,
- 6) nieruchomość wspólna – należy przez to rozumieć grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do indywidualnego użytku osób w § 6 ust. 1 Regulaminu w danej nieruchomości.
- 7) pożyczka wewnętrzna – środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym jednej nieruchomości, przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego innej nieruchomości, w obrębie której konieczne jest wykonanie robót budowlanych o wartości przekraczającej kwotę środków istniejących na funduszu tej nieruchomości. Pożyczka wewnętrzna podlega zwrotowi na warunkach określonych przez Zarząd.

#### § 3

Fundusz remontowy tworzy się w celu finansowania prac remontowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” .

#### § 4

1. Fundusz remontowy tworzy się dla poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 2 - 4.
2. Nie tworzy się funduszu remontowego dla nieruchomości niezabudowanych oraz dla nieruchomości będących mieniem ogólnospółdzielczym.
3. Nie tworzy się funduszu dla nieruchomości stanowiących mienie wspólne.
4. Nie tworzy się funduszu remontowego na lokale użytkowe będące własnością członków lub osób nie będących członkami lub osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo, które zlokalizowane są w parterach budynków mieszkalnych. W przypadku wykonywania remontów takich budynków osoby posiadające lokale użytkowe proporcjonalnie partycypują w poniesionych kosztach na podstawie zawartej umowy i rozliczenia kosztów.

#### § 5

Środków z funduszu remontowego nie można przeznaczyć na:

- roboty konserwacyjne,
- przeglądy okresowe,
- konserwację zieleni,
- inne bieżące koszty utrzymania zasobów.

#### § 6

1. Fundusz remontowy tworzony jest z:
  - a) wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat na fundusz remontowy oraz najemców lokali mieszkalnych i osoby użytkujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego,
  - b) dodatkowych odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - c) innych źródeł (dotacja celowa)
2. Wysokość (stawki) odpisów na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza na wniosek zarządu.
3. Wysokość odpisów ustala się dla poszczególnych nieruchomości wg jednostki – m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### § 7

1. Środki funduszu remontowego wykorzystywane są na potrzeby remontowe danej nieruchomości z wyłączeniem przypadków udzielenia pożyczek wewnętrznych pomiędzy nieruchomościami.
2. Nieruchomość jest zobowiązana do ponoszenia kosztów remontów obiektów, które mimo, że mogą być położone w innej nieruchomości służą również jej mieszkańcom (np. altanki śmietnikowe, chodniki).

#### § 8

Dopuszczalne są pożyczki środków na remonty pomiędzy nieruchomościami.

W takim przypadku Zarząd zobowiązany jest do określenia, której nieruchomości są pożyczane środki i kiedy nastąpi ich zwrot.

#### § 9

1. Środki z funduszu remontowego wydatkowane są na podstawie rocznych planów remontów poszczególnych nieruchomości w oparciu o potrzeby wynikające z przeglądu stanu technicznego zasobów mieszkaniowych i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi dla każdej nieruchomości odrębną ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, która uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych tych nieruchomości.
3. Wydatki na planowane remonty nie mogą być wyższe od zaplanowanych i posiadanych środków.
4. Niewykorzystane środki z funduszu remontowego danej nieruchomości przechodzą do wykorzystania na następne lata.

#### § 10

Środków z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości nie można przeznaczać na remonty nieruchomości będących mieniem ogólnospółdzielczym.

#### § 11

Remonty mienia wspólnego finansowane są ze środków tych nieruchomości, których dotyczą, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

#### § 12

1. Remonty nieruchomości mienia ogólnospółdzielczego finansowane są ze środków pochodzących z wygenerowanych przez te mienia przychodów.
2. Zasady finansowania remontów garaży ustalają i podejmują decyzje w sprawie ich realizacji posiadacze garaży większością głosów.

#### § 13

1. Z funduszu remontowego nie można finansować napraw (z wyjątkiem wymiany stolarki okiennej) wykonywanych na rzecz poszczególnych członków Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli nie będących członkami Spółdzielni, najemców lokali i osób użytkujących lokale bez tytułu prawnego.
2. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania w przypadku gdy remont w poszczególnych lokalach jest skutkiem awarii tych elementów budynku, które są nierozdzielnie związane z jego funkcjonalną całością.
3. decyzje w sprawach określonych w ust. 2 podejmuje Zarząd Spółdzielni.

#### § 14

Środki funduszu remontowego mogą być powiększone o odpisy z zysku o ile taką decyzję podejmie Walne Zgromadzenie.

#### § 15

Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.

#### § 16

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Złotowie uchwałą nr 16/2011 w dniu 24 listopada 2011r. i obowiązuje od dnia uchwalenia

