

**REGULAMIN
TWORZENIA I WYKORZYSTANIA
FUNDUSZU REMONTOWEGO
SBM „ EC SIEKIERKI”**

SPIS TREŚCI

STRONA

1. Podstawa prawna	3
2. Cel tworzenia funduszu	3
3. Sposób tworzenia funduszu	4
4. Sposób wykorzystania funduszu	4
5. Ustalenie wysokości odpisów na fundusz remontowy	5
6. Nadzór nad wykorzystaniem funduszu	6
7. Ważność Regulaminu	7

§ 1

Podstawa prawna

Na podstawie § 103 Statutu Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „ EC Siekierki”, zwanej dalej Spółdzielnią oraz art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. 2003 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 wykorzystania **funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych , zwany dalej funduszem remontowym.**

§ 2

Cel tworzenia Funduszu

1. Fundusz remontowy tworzony jest w celu zabezpieczenia środków pieniężnych na finansowanie przedsięwzięć, które służyć mają utrzymaniu zasobów mieszkaniowych Spółdzielni we właściwym stanie użytkowym i technicznym.
2. Przez właściwy stan użytkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych należy rozumieć:
 - 1) Zapewnienie perspektywicznego, wielopokoleniowego wykorzystania posiadanych zasobów mieszkaniowych.
 - 2) Utrzymanie wszystkich instalacji w stanie zapewniającym dostarczanie mieszkańcom: mediów, nośników energii i innych usług o właściwych parametrach.
 - 3) Możliwie bezawaryjne działanie urządzeń infrastruktury technicznej.
 - 4) Bezpieczne działanie w/w urządzeń technicznych.
 - 5) Ekonomiczne wykorzystanie nabywanych nośników energii.
 - 6) Spełnienie wymogów prawnych nakładanych na Spółdzielnię w związku z prowadzoną gospodarką mieszkaniową.
 - 7) Utrzymanie projektowej estetyki posiadanych zasobów mieszkaniowych.
3. Przez pojęcie zasoby mieszkaniowe należy rozumieć mieszkania i lokale użytkowe wraz z garażami i miejscami postojowymi w garażach wielostanowiskowych łącznie z infrastrukturą wymaganą projektem, objęte odbiorem Nadzoru Budowlanego, wykonane zgodnie z dokumentacją projektową i obowiązującym prawem budowlanym.

4. Roboty finansowane z funduszu remontowego, na które składają się w szczególności: usługi remontowe, materiały do remontów wraz z ich transportem, opinie i projekty techniczne oraz przeglądy techniczne, obejmują następujące elementy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni:
 - 1) Budynki mieszkalne.
 - 2) Parkingi, miejsca postojowe nadziemne, podziemne i garaże.
 - 3) Ciągi komunikacyjne jezdne i piesze.
 - 4) Urządzenia techniczne wewnętrzne i zewnętrzne, w tym:
 - a. instalacje gazowe,
 - b. instalacje wodno – kanalizacyjne,
 - c. instalacje ciepłownicze i grzewcze,
 - d. instalacje elektryczne,
 - e. instalacje odgromowe,
 - f. instalacje telefoniczne,
 - g. instalacje telewizyjne,
 - h. instalacje wentylacyjne,
 - i. instalacje internetowe,
 - j. instalacje monitoringu.
5. Podział obowiązków remontowych dla poszczególnych instalacji między Spółdzielnię a lokatorów i użytkowników lokali oraz dostawców ustala Regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 3

Sposób tworzenia funduszu remontowego

1. Fundusz remontowy Spółdzielni powstaje na skutek odpisów z części opłat eksploatacyjnych podstawowych zasobów mieszkaniowych w stosunku, do których Spółdzielnia podjęła zobowiązanie prawidłowego utrzymania stanu technicznego tych zasobów. Fundusz remontowy Spółdzielni obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.
2. **Fundusz remontowy jest wydzielany oddzielnie dla każdej nieruchomości wchodzącej w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, stosownie do uchwał podejmowanych w tym zakresie przez Radę Nadzorczą.**

- 3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.**
4. Na fundusz remontowy mogą składać się dodatkowo wpływy z następujących źródeł:
 - 1) Kwoty uzyskane od wykonawców z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki.
 - 2) Odszkodowań od towarzystw ubezpieczeniowych z tytułu ubezpieczenia zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
 - 3) Podziału nadwyżki bilansowej, w przypadku decyzji Walnego Zgromadzenia w tym zakresie.
 - 4) Dotacji, subwencji, dofinansowania oraz darowizn.
 - 5) Nadwyżek powstałych z rozliczeń z tytułu zużycia urządzeń technicznych w lokalach będących przedmiotem najmu.
 - 6) Innych źródeł finansowania określonych odrębnymi przepisami lub uchwałami Rady Nadzorczej.
5. Środki funduszu niewykorzystane w danym roku bilansowym zwiększają wysokość funduszu remontowego w roku następnym.

§ 4

Sposób wykorzystania funduszu

1. Fundusz remontowy może być wykorzystany na następujące cele:
 - 1) Pokrywanie kosztów związanych z procesem remontowym i technicznym utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, w stosunku, do których Spółdzielnia podjęła zobowiązanie utrzymania prawidłowego stanu technicznego.
 - 2) Finansowanie kosztów związanych z usuwaniem wad technologicznych zasobów mieszkaniowych.
 - 3) Dofinansowanie funduszu wkładów budowlanych w związku z prowadzeniem przez Spółdzielnię procesu modernizacji zasobów mieszkaniowych.
 - 4) Pokrywanie kosztów związanych z usuwaniem szkód losowych w części nieobjętej rozliczeniami ubezpieczeniowymi.

- 5) Pokrywanie straty bilansowej Spółdzielni, po wykorzystaniu w tym celu innych funduszy.
2. Sposób wydatkowania funduszu remontowego w danym roku bilansowym dla poszczególnych nieruchomości ustala Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę posiadane środki oraz przewidywane terminy bieżących wpływów i wydatków. Podstawą wydatkowania środków funduszu jest Plan remontów zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
3. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.
4. Odpisy pobrane na fundusz remontowy od osób wymienionych w § 3 ust. 3 oraz wpływy, o których mowa w § 3 ust. 4 nie podlegają zwrotowi.

§ 5

Ustalanie wysokości odpisów na fundusz remontowy

1. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów w lokalach mieszkalnych i użytkowych, które zgodnie z Regulaminem gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążają użytkowników tych mieszkań i lokali.
2. Wysokość opłat na fundusz remontowy określa Zarząd z uwzględnieniem szczegółowego planu remontów na dany rok oraz mając na uwadze perspektywiczny, wieloletni plan potrzeb remontowych opracowany przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może wnioskować o zmianę wysokości odpisu na fundusz remontowy w ciągu roku bilansowego.
4. Wysokość opłat na fundusz remontowy zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu w postaci wskaźnika kwotowego w PLN przypadającego na metr kwadratowy powierzchni lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

§ 6

Nadzór nad wydatkowaniem funduszu

1. Zarząd Spółdzielni składa Radzie Nadzorczej okresowe kwartalne sprawozdania z gospodarki funduszem remontowym, z uwzględnieniem podziału dla poszczególnych nieruchomości pozostających w zasobach Spółdzielni.
2. Zarząd informuje Radę Nadzorczą o przebiegu realizacji planu remontów na każde jej żądanie. Jeżeli Rada Nadzorcza uzna za konieczne, wyznaczy ze swojego składu przedstawiciela do bieżącej kontroli realizacji planu remontów.
3. Sprawozdanie z wykonania rocznego planu remontów wraz z planem zamierzeń na rok następny jest wymaganą częścią sprawozdania Zarządu składanego corocznie Walnemu Zgromadzeniu.

§ 7

Ważność regulaminu

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 2.02.2009 r. Uchwała nr 59/2009
2. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc obowiązującą Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych wprowadzony uchwałą nr 19/2006 z dnia 13.12.2006 roku.

Sekretarz
Rady Nadzorczej



Przewodniczący
Rady Nadzorczej

