

Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Głubczycach

§ 1

Stosownie do art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni, Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych

§ 2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają odpowiednio:

- 1) **powierzchnia użytkowa lokalu** – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania.
- 2) **użytkownik lokalu** – właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni posiadający (współposiadający) lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca (współposiadająca) własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego
- 3) **części wspólne nieruchomości** – grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu; do części wspólnych nieruchomości zalicza się w szczególności – fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, piwnice, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkowni, pomieszczenia techniczne (np. wymiennikownie), administracyjne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna na klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania na częściach wspólnych, instalacje wodne – do zaworu odcinającego lokal, instalacje kanalizacyjne – poza przewodami odpływowymi urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, instalacje elektryczne – do licznika energii elektrycznej lokalu mieszkalnego, instalacje gazowe – do gazomierza,

instalacje AZART – do gniazdka antenowego, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie danej nieruchomości,

- 4) **zasoby mieszkaniowe** – nieruchomości gruntowe, wraz z posadowionymi na nich budynkami mieszkalnymi i infrastrukturą niezbędną do ich funkcjonowania.

§ 3

Naliczenia opłat na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 4

1. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Osoby wymienione w ust. 1 wnoszą miesięczne opłaty na fundusz remontowy w wysokościach określonych w rocznym planie remontów, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Najemcy lokali mieszkalnych oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego wnoszą opłaty na fundusz remontowy w formie czynszu najmu na takich samych zasadach, jak osoby wymienione w ust.1 lub odszkodowanie za bezumowne zajęcie lokalu.

§ 5

Fundusz tworzony jest na poszczególnych nieruchomościach z:

- 1) Odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości opłat na fundusz remontowy wnoszonych przez osoby wymienione w §4 niniejszego regulaminu.
- 2) Odpisów na fundusz remontowy nieruchomości od lokali niemieszkalnych, stanowiących mienie Spółdzielni, znajdujących się na tej nieruchomości.
- 3) Odszkodowań z firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych.
- 4) Dotacji oraz darowizn przeznaczonych na realizację robót remontowych.
- 5) Naliczenia opłaty - wodomierze.

- 6) Kredytów i pożyczek, zaciągniętych na remonty.
- 7) Innych źródeł określonych odrębnymi przepisami, uchwałami Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.

§ 6

Środki funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach przeznaczone są na:

- 1) Pokrycie kosztów związanych z technicznym utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.
- 2) Poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, za wyjątkiem robót o charakterze inwestycyjnym, zwiększających wartość zasobów mieszkaniowych.
- 3) Spłatę rat pożyczek, kredytów i odsetek zaciągniętych na remonty.
- 4) Pokrywanie regresowych obciążeń towarzystw ubezpieczeniowych za szkody losowe, w wymiarze przekraczającym wysokość odszkodowania własnego Spółdzielni.
- 5) Wymianę wodomierzy w lokalach mieszkalnych.

§ 7

Z funduszu remontowego nie finansuje się:

- 1) Kosztów remontów środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych.
- 2) Napraw i remontów, które obciążają użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 8

W ramach funduszu remontowego Spółdzielnia realizuje:

Fundusz na remonty części wspólnych poszczególnych nieruchomości – tworzony z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości opłat na fundusz remontowy, wnoszonych przez wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych oraz odpisów od lokali niemieszkalnych stanowiących mienie spółdzielni, znajdujących się na tej nieruchomości – kumuluje on środki i obciąża się go wydatkami za przeprowadzone remonty części wspólnych nieruchomości.

§ 9

Wysokość opłat na fundusz remontowy od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

§ 10

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 11

1. Gospodarkę środkami funduszu remontowego prowadzi Zarząd w ramach zatwierdzonych planów
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję kosztów i przychodów funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewniać dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali kilku lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiana instalacji).

§ 12

Niewykorzystany w danym roku fundusz remontowy nieruchomości przechodzi do wykorzystania na rok następny

§ 13

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Głubczycach nr 100/19 z dnia 18.09.2019 r.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Głubczycach

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Joanna Mróz

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Jarosław Idziak