

**Regulamin
tworzenia funduszu remontowego, ustalania wpłat, wydatkowania środków oraz rozliczania
kosztów poniesionych na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej
„POSEJDON” w Gdyni.**

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami).

Rozdział I. Postanowienia ogólne

Zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów.

§ 1

1. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
2. Niniejszy regulamin stosuje się do nieruchomości będących w zarządzie Spółdzielni, stanowiących jej własność lub współwłasność oraz oddanych w zarząd na podstawie umowy z właścicielami, o ile umowa przewiduje tworzenie funduszu remontowego. Nie stosuje się go do nieruchomości stanowiących wyłącznie zespoły garażowe.
3. Obowiązek dokonywania wpłat w ramach odpisów na fundusz remontowy obejmuje:
 - a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w zasobach Spółdzielni,
 - b) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w zasobach Spółdzielni,
 - c) osoby nie będące członkami spółdzielni, które posiadają odrębną własność lokalu w zasobach Spółdzielni,
 - d) członków Spółdzielni, którzy posiadają odrębną własność lokalu w zasobach Spółdzielni.
4. Fundusz remontowy tworzy się m. in. z:
 - a) wpłat na fundusz remontowy, wnoszonych przez Użytkowników w ramach opłaty czynszowej,
 - b) kwot uzyskanych z tytułu obniżania wynagrodzenia wykonawców realizujących roboty finansowane z funduszu remontowego w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze kwot uzyskanych z tytułu wyegzekwowanych kar umownych od wykonawców realizujących roboty finansowane z funduszu remontowego,
 - c) odszkodowań ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
 - d) innych wpływów - zgodnie z przepisami prawa.
6. Ustala się odrębne fundusze remontowe z podziałem na poszczególne nieruchomości zasobów mieszkaniowych spółdzielni.

§ 2

Ewidencja funduszu remontowego nieruchomości

1. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl art. 6 ust1 ustawy o rachunkowości- według zasady memoriału.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o roczny rzeczowy plan remontu poszczególnych nieruchomości.

3. Uznanie funduszu remontowego odbywa się na podstawie polecenia księgowania „PK”.
4. Obciążenie funduszu remontowego odbywa się na podstawie faktur wykonawców prac remontowych dla nieruchomości, której remont dotyczy.
5. Naliczenie opłaty na fundusz remontowy, który jest odrębnym składnikiem kosztów eksploatacji, ewidencjonuje się jako „przychody na pokrycie funduszu remontowego”, odrębnie dla każdej nieruchomości.

Rozdział II. Remonty

Zakres prac remontowych

§ 3

1. Przez remont budynku należy rozumieć, zgodnie z Prawem Budowlanym, przeprowadzenie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym.
2. Do prac remontowych nie zalicza się prac konserwacyjnych i przeglądów wynikających z ustawy – Prawo budowlane, które są rozliczane w ramach kosztów eksploatacji.
3. Zasoby mieszkaniowe obejmują: budynki, lokale, części wspólne nieruchomości.
4. Części wspólne nieruchomości stanowią wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu. Stanowią je: fundamenty, mury, konstrukcje, elewację, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna klatek schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne sieci i urządzenia usytuowane w obrębie nieruchomości.

§ 4

1. Realizacja prac remontowych w zasobach Spółdzielni wykonywana jest w oparciu o roczny plan oraz bieżącą obsługę techniczną i usuwanie awarii, jak również usuwanie szkód powstałych w wyniku zdarzeń losowych.
2. Decyzję o przeprowadzeniu określonego remontu podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rocznego planu remontów.

§ 5

O podjętej decyzji w sprawie remontu budynku Zarząd jest zobowiązany poinformować jego mieszkańców poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych informacji pisemnej, na co najmniej 14 dni przed rozpoczęciem prac.

§ 6

Wybór wykonawców do przeprowadzania prac remontowych powinien odbywać się zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych, w przypadku oferty poniżej 6000 Euro w ramach zapytania o cenę poprzez wybór najkorzystniejszej oferty.

Przeznaczenie funduszu

§ 7

Środki funduszu remontowego odrębnych nieruchomości przeznaczone są na pokrycie kosztów prac remontowych, do wykonania których spółdzielnia jest zobowiązana w celu utrzymania nieruchomości w należytym stanie technicznym, m.in. na:

Regulamin funduszu remontowego

1. finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych i instalacji wewnętrznych budynków,
2. zapłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla użytkowników lokali Spółdzielni,
3. usuwanie wad technologicznych,
4. inne wydatki zaliczane, zgodnie z przepisami ustawy – Prawo budowlane do remontów na podstawie planu remontów uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

§ 8

Przyjmuje się następującą kolejność realizacji robót remontowych:

1. usunięcie zagrożenia życia,
2. usuwanie usterek i wad zgodnie z przepisami prawa budowlanego i decyzjami odpowiednich organów,
3. utrzymanie właściwego stanu technicznego i sanitarnego budynku,
4. inne prace remontowe.

§ 9

1. Nie wykorzystane w ciągu roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.
2. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przemieszczanie wolnych środków przeznaczonych na remonty na zasadach zwrotnej pożyczki z jednoczesnym określeniem terminu i zasad zwrotu środków.

Wysokość stawek

§ 10

1. Wysokość stawek wpłat na fundusz remontowy ustalanych w ramach opłat za używanie lokali powinna być ustalana odrębnie dla lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu na poszczególne nieruchomości i uwzględniać:
 - a) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów, w okresie dla którego ustalone będą stawki,
 - b) stan funduszu na remonty na początek roku.
2. Roczne stawki wpłat, o których mowa w ust. 1, są określone w planie remontów na dany rok. Zmiana stawki w ciągu roku wynikająca z korekty planu remontów jest zatwierdzana wraz z tą korektą przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Stawki, o których mowa w ust. 2, nie uwzględniają potrzeb finansowych, związanych z naprawami wewnątrz lokalu wykraczającymi poza zakres napraw obciążających Spółdzielnię.
4. Stawki remontowe mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
5. Zmianę wysokości odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości może wnioskować do Rady Nadzorczej::
 - a) większość mieszkańców danej nieruchomości,
 - b) Zarząd spółdzielni.

Wnioski muszą być uzasadnione.

Uchwalanie planu wykorzystania funduszu remontowego

§ 11

1. Zarząd do dnia 31 grudnia przedstawia Radzie Nadzorczej plan remontów na rok następny, zawierający wykaz najważniejszych prac do wykonania uwzględniający wyniki corocznych

- przeглядów technicznych obiektów, wnioski mieszkańców oraz służb technicznych Spółdzielni.
- Przekazany dla Rady Nadzorczej plan remontów powinien określać kwoty niezbędne na pokrycie wydatków na zaplanowane prace oraz źródła ich finansowania.
 - Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z opiniami poszczególnych komisji podejmuje w terminie do 31 stycznia uchwałę zatwierdzającą plan na dany rok kalendarzowy.
 - W przypadku zaistnienia w trakcie roku okoliczności nakazujących skorygowanie planu remontów Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej wersję planu z uwzględnieniem zmian przedmiotowych oraz sposobu i źródeł ich finansowania wraz z uzasadnieniem.
 - Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z opiniami poszczególnych komisji podejmuje uchwałę zatwierdzającą plan.
 - W przypadku nie zatwierdzenia planu remontów Rada Nadzorcza zwraca Zarządowi dostarczony plan do skorygowania i jednocześnie pisemnie uzasadnia powody nie zatwierdzenia.
 - Uchwalony plan jest podawany do wiadomości Użytkowników poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń danego budynku.

Finansowanie i rozliczanie remontów

§ 12

Zarząd corocznie określa do dnia 1. grudnia kwotę środków nie wykorzystanych na remonty wg stanu na koniec roku a przeznaczonych na remonty w roku następnym.

§ 13

- Remont finansowany jest w całości ze środków własnych zgromadzonych na funduszu remontowym.
- W przypadku, gdy Spółdzielnia uzyskała dotację celową, Użytkownicy uczestniczą w finansowaniu kosztów remontu w części nie objętej dotacją.
Nie korzystają z dotacji Użytkownicy nie będący członkami Spółdzielni.
- Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o wyłożeniu środków na remont nieruchomości jako pożyczki wewnętrznej z posiadanych środków funduszu remontowego innej nieruchomości.

§ 14

Koszty remontu ustala się dwuetapowo:

- wstępne przed rozpoczęciem robót remontowych,
- ostateczne - w terminie do 1 miesiąca po zakończeniu robót remontowych.

§ 15

- Jednostką rozliczeniową kosztów remontów jest m² powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych.
- Koszty remontów w ramach poszczególnych nieruchomości rozliczane są na Użytkowników proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.

Rozdział III. Postanowienia końcowe

§ 16

- Nie zalicza się do remontów finansowanych ze środków spółdzielni w rozumieniu niniejszego Regulaminu prac wykonywanych przez Użytkownika we własnym zakresie.
- Obowiązki Spółdzielni i jej Użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali i zasady rozliczeń z tego tytułu określa stosowny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Regulamin funduszu remontowego

3. Wszelkie zmiany do niniejszego Regulaminu podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. W przypadku podziału Spółdzielni lub uchwały większości właścicieli o pozbawieniu Spółdzielni zarządu nieruchomością rozliczenie zobowiązań funduszu danej nieruchomości z funduszem Spółdzielni następuje w dniu podziału lub zgodnie z podjętą uchwałą, natomiast uregulowanie zobowiązań powinno nastąpić najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia dokonania rozliczenia.

Regulamin obowiązuje w SM „Posejdon” od dnia uchwalenia.

Ze zgodności z oryginałem

PREZES Zarządu

mgr Jolanta Kalinowska