

Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu.

§1.

Podstawy prawne Regulaminu:

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r, póź. 1222 z późn. zm.);
2. Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (tekst jedn. Dz. U. z2017r. póź. 1560 z późn. zm.);
3. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. póź. 1892 z późn. zm.);
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu.

§2.

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają odpowiednio:

- 1) lokal - samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż,
- 2) użytkownik lokalu - najemca, właściciel, osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
- 3) nieruchomość — działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem mieszkalnym lub użytkowym lub kilkoma budynkami oraz działka lub działki niezabudowane, dla których założona jest jedna księga wieczysta,
- 4) części wspólne nieruchomości — stanowią: grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu,
- 5) ewidencja i rozliczenie funduszu remontowego - prowadzenie wykazu przychodów i kosztów.

§3.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Fundusz remontowy tworzy się z podziałem na osiedla Spółdzielni w:
 - a) Luboniu
 - b) Mosinie
 - c) Czempiniu przy ul. Przedszkolnej
 - d) Czempiniu przy ul. Kuczmerowicza
 - e) Tarnowie Podgórnym
 - f) Stęszewie
 - g) Gorzycach
 - h) Jasieniu
 - i) Piechaninie
3. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osób korzystających z lokali na podstawie umów najmu zawartych ze Spółdzielnią.
4. Fundusz remontowy tworzy się w celu wykonania wszelkich działań technicznych w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości, za wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu.
5. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy jest określona przez Radę Nadzorczą na podstawie planu potrzeb remontowych budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej.

6. Środki zgromadzone na funduszu remontowym są kumulowane i nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.

§4.

1. Fundusz remontowy Spółdzielnia tworzy z:

- 1) odpisów od lokali naliczanych w ramach opłat eksploatacyjnych przez osoby wymienione w § 3 ust. 3, wynikających z potrzeb remontowych w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni,
 - 2) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych i modernizacyjnych,
 - 3) premii termomodernizacyjnej,
 - 4) dochodów z działalności gospodarczej, po opodatkowaniu podatkiem dochodowym zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia,
 - 5) innych wpływów: dotacji i dobrowolnych wpłat.
2. Dla realizacji celów remontowych Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek za zgodą Walnego Zgromadzenia.

§5.

Spółdzielnia prowadzi wykaz przychodów na fundusz remontowy z podziałem na:

- 1) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, w stosunku do których Zarząd Spółdzielni podjął uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, jak i w odniesieniu do nieruchomości, dla których jest brak takiej uchwały,
- 2) remonty mienia Spółdzielni, które służą do obsługi technicznej i administracyjnej zasobów (budynek administracyjny, , drogi, itp.), obciążają koszty ogólne mienia Spółdzielni.

§6.

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczanych w ramach opłat za użytkowanie lokali powinna uwzględniać:
 - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów,
 - 2) stan środków funduszu remontowego.
2. Stawka odpisów jest jednolita dla wszystkich nieruchomości.
3. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni.

§7.

Środki z funduszu remontowego przeznaczane są na:

- 1) finansowanie kosztów remontów i modernizacji nieruchomości w celu *utrzymania* ich w należyłym stanie technicznym,
- 2) spłatę kredytów i odsetek od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych,
- 3) pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali.

§8.

Z funduszu remontowego nie finansuje się:

- 1) napraw i remontów obciążających użytkowników lokali w zakresie remontów i konserwacji,
- 2) remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

§9.

Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów funduszu remontowego w kolejnych latach.

§11.

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
2. Umowa o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

§12.

1. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także,
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14. dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
4. Rozliczenie funduszu remontowego, w terminie o którym mowa w ust. 2, polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 1. w tym spłaty przypadającej na właściciela części kredytów zaciągniętych na prace remontowe, naprawcze i termomodernizację.
5. Właściciele lokali nie są uprawnieni do roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 1.

§13.

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia, tj. w dniu 17.01.2018 roku r. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Halina Gościowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

M. Koceł
Marek Radwański