

**Regulamin
Funduszu remontowego
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku**

Podstawy prawne:

1. Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2003 r nr 188, poz.1848 z późn. zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych (tj Dz. U. z 2013 r , poz.1222).
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r Prawo budowlane (tj z 2010 r, Nr243, poz.1623 ze zm.).
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku.

§ 1

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

1. Remoncie – należy przez to rozumieć wszystkie prace mające na celu przywrócenie pierwotnego stanu technicznego budynku oraz jego wartości użytkowej, niestanowiącej bieżącej konserwacji.
2. Zasobach mieszkaniowych Spółdzielni – należy przez to rozumieć zbiór nieruchomości zamieszkałych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Olecku.
3. Nieruchomości – należy przez to rozumieć grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkami trwale związanymi z gruntem, zgodnie z Uchwałą w sprawie podziału nieruchomości.
4. Mienie ogólnospółdzielcze – należy przez to rozumieć majątek trwały stanowiący własność Spółdzielni.
5. Mienie wspólne – należy przez to rozumieć mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez określone nieruchomości i 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 danej nieruchomości, o których mowa w § 3 ust 3 Regulaminu.

§ 2

Fundusz remontowy tworzy się w celu finansowania prac remontowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy dla następujących zasobów:
 - a. Zasoby Olecko
 - b. Zasoby Siejnik
 - c. Zasoby Kowale Oleckie.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. Nie tworzy się funduszu remontowego dla nieruchomości niezamieszkałych (garaże wolnostojące) oraz dla nieruchomości będących mieniem ogólnospółdzielczym.
4. Nie tworzy się funduszu remontowego dla nieruchomości stanowiących mienie wspólne.

§ 3

1. Fundusz remontowy tworzony jest z :
 - a. odpisu na fundusz remontowy naliczonego w danej nieruchomości,
 - b. kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe w nieruchomości,
 - c. dofinansowania z zysku na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - d. kredytów bankowych,
 - e. dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej,

- f. innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości.
2. Wysokość odpisów na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza w ramach corocznych planów gospodarczo- finansowych dla poszczególnych nieruchomości.
3. Do wnoszenia opłat na fundusz remontowy zobowiązani są:
 - a. członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b. członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c. właściciele lokali będący członkami Spółdzielni,
 - d. właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni,
 - e. posiadacze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkami spółdzielni,
 - f. najemcy lokali,
 - g. osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego.
4. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 4

1. Środki funduszu remontowego mogą być przeznaczone wyłącznie na potrzeby poszczególnych zasobów wymieniowych w § 2 pkt.1.
2. Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wykonywane są wszelkie działania techniczne w budynkach oraz częściach wspólnych nieruchomości, z wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu, zgodnie z „Regulaminem określającym obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale”.
3. Zasada wymieniona w § 4 ust.1 nie obowiązuje przy finansowaniu remontów nieruchomości wspólnych.
4. Mieszkańcy nieruchomości są zobowiązani do ponoszenia kosztów remontów obiektów mienia wspólnego, które mimo , że mogą być położone w innej nieruchomości, służą również tym mieszkańcom (np. chodniki, ciągi pieszo-jezdne, place zabaw, boiska).
5. Z funduszu remontowego pokrywa się koszty dofinansowania wymiany stolarki okiennej w lokalach zajmowanych przez członków Spółdzielni zgodnie z postanowieniem Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku Nr 35/2000 z dnia 02.10.2000 r.
6. Środków z funduszu remontowego nie można przeznaczyć na :
 - a. roboty konserwacyjne,
 - b. przeglądy okresowe,
 - c. konserwację zieleni,
 - d. inne bieżące koszty utrzymania zasobów.

§ 5

1. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są okresowe kontrole stanu technicznego obiektów budowlanych.
2. Plan robót remontowych powinien być sporządzony i realizowany poprzez roczne plany remontów.
3. Środki z funduszu remontowego wydatkowane są na podstawie rocznych planów remontów poszczególnych Zasobów w ramach środków zgromadzonych przez poszczególne nieruchomości.
4. Wyboru wykonawców robót finansowanych funduszem remontowym określa „Regulamin w sprawie zasad i trybu przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku”.
5. Wydatki na planowane remonty nie mogą być wyższe od zaplanowanych i posiadanych środków, chyba że w szczególnych przypadkach Rada Nadzorcza postanowi zaangażować środki obrotowe Spółdzielni w ramach pożyczki wewnętrznej.
6. Pożyczki wewnętrzne mogą być udzielone w szczególności na:
 - a. wykonanie robót budowlanych z wykorzystaniem dofinansowania ze środków zewnętrznych (Unii Europejskiej, Budżetu Państwa).

- b. wykonanie robót budowlanych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - c. robót budowlanych zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - d. przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów kapitalnych obiektów lub instalacji,
 - e. remontów centralnego ogrzewania i instalacji elektrycznych.
7. Niewykorzystane środki z funduszu remontowego danej nieruchomości przechodzą do wykorzystania na następne lata, zaś pożyczki wewnętrzne muszą zostać spłacone w okresie do 5 lat od ich wykorzystania, chyba że w szczególnych przypadkach, Rada Nadzorcza Spółdzielni postanowi inaczej.
8. Pożyczka wewnętrzna podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku podziału Spółdzielni i odłączenia nieruchomości oraz w razie wyodrębnienia własności wszystkich lokali w kredytowanej nieruchomości i przejścia pod jurysdykcję przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

§ 6

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą z mocą obowiązującą od 01 stycznia 2014 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
SM w Olecku

.....
(Teresa Gałaszewska)

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
SM w Olecku

.....
(Wacław Sapięha)

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą RN nr 20/2013 z dnia 27.11.2013 r.