

REGULAMIN
TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KNUROWIANKA” W KNUROWIE

PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych – Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. Zmianami.
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane – Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 216 z późn. zmianami.
3. Ustawa z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług – Dz. U. Nr 54 poz. 535 z późn. Zmianami.
4. Statut Spółdzielni.

I. DEFINICJE

1. **Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy.
2. **Użytkownik lokalu:**
 - a) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
 - d) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - e) posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - f) najemca lokalu,
 - g) użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.
3. **Nieruchomość** – działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi lub użytkowymi, a także działka niezabudowana, dla której założona jest jedna księga wieczysta.
4. **Powierzchnia użytkowa lokalu**, stanowiąca podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat – powierzchnia użytkowa lokalu określona w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
5. **Zasoby mieszkaniowe** – budynki mieszkalne wraz z przynależnym wyposażeniem technicznym oraz urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się te budynki.
6. **Odpis na fundusz remontowy** – jednostkowa wartość w zł/m² powierzchni lokalu naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów nieruchomości.
7. **Świadczenie** – obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy.
8. **Dofinansowanie** – środki pochodzące ze środków wspólnych (np. zysku) nie podlegające zwrotowi, przekazywane na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni na sfinansowanie w całości lub w części kosztów remontów realizowanych poprzez fundusz remontowy nieruchomości.

II. TWORZENIE I WYKORZYSTANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

1. Na sfinansowanie wszelkich robót budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane (z wyłączeniem budowy) przeprowadzonych w zarządzanych nieruchomościach Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy te obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wykonywane są wszelkie działania techniczne w lokalach oraz w częściach wspólnych nieruchomości, za wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu, określonych w odrębnym regulaminie.
2. Fundusz nieruchomości tworzy się z:
 - a) odpisu na fundusz remontowy naliczanego w danej nieruchomości, w podziale na budynki,
 - b) kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe w danej nieruchomości,
 - c) dofinansowania z zysku na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - d) kredytów bankowych,
 - e) dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej itp.
 - f) innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości mają użytkownicy lokali znajdujących się w tej nieruchomości.
4. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości powinna być określona na podstawie planu potrzeb remontowych budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej w oparciu o dokonane przeglądy techniczne (z uwzględnieniem stopnia pilności robót remontowych), rozłożonych do realizacji na okres kolejnych pięciu lat, w ramach rocznych planów remontów.
5. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
6. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.
7. W trakcie realizacji planu potrzeb remontowych dopuszcza się zmianę wysokości świadczenia na fundusz remontowy w ramach rocznych planów remontowych.
8. Fundusz remontowy przeznaczony jest na:
 - a) finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych,
 - b) spłatę rat kredytów wraz z odsetkami, zaciągniętych na realizację robót remontowych .
9. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są okresowe kontrole nieruchomości. Dane zawarte w protokołach kontroli stanowią podstawę do opracowania zestawienia robót remontowych nieruchomości z podziałem na budynek, infrastrukturę towarzyszącą oraz na naprawy bieżące i naprawy główne.
10. Plany, o których mowa w punkcie 2 w zakresie rzeczowym i finansowym zatwierdza corocznie Rada Nadzorcza Spółdzielni. Gospodarkę środkami funduszu remontowego prowadzi Zarząd Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Traci moc dotychczasowy regulamin, zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/2006 z dnia 21.12.2006r.
2. 2. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania z mocą obowiązującą od dnia 1.05.2009 roku.