

**REGULAMIN
ZASAD TWORZENIA I WYKORZYSTANIA
FUNDUSZU REMONTOWEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLONIA KASPRZAKA”
W WARSZAWIE**

PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116, ze zm.).
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tj. z 2003 r., nr 207, poz. 216, ze zm.),
4. Statut Spółdzielni.

ROZDZIAŁ I. DEFINICJE

§ 1

1. **Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy.
2. **Użytkownik lokalu:**
 - 1) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 2) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
 - 4) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - 5) posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - 6) najemca lokalu,
 - 7) użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.
3. **Nieruchomość** – działka lub działki gruntu zabudowane budyniem lub budynkami mieszkalnymi bądź użytkowymi, a także działka bądź działki niezabudowane dla których założona jest jedna księga wieczysta. Wykaz nieruchomości stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
4. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia użytkowa lokalu określona w uchwałach Zarządu nr 33/2007, 35/2007, 37/2007, 38/2007, 42/2007, 43/2007, 12/2009, 13/2009, 14/2009, 15/2009, 16/2009 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.
5. **Zasoby mieszkaniowe** – budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, oraz urządzenia i uzbrojenie terenów służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych użytkowników lokali położonych w budynkach wymienionych w załączniku nr 1 do regulaminu.
6. **Odpis na fundusz remontowy** – jednostkowa wartość w zł/ m² powierzchni lokalu (bez pomieszczeń przynależnych), 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.

9. **Pożyczka wewnętrzna** – środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym jednej nieruchomości przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego innej nieruchomości w obrębie której, konieczne jest wykonanie robót budowlanych o wartości przekraczającej kwotę środków istniejących na tym funduszu i podlegające zwrotowi na warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ II. ZASADY OGÓLNE.

§ 2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu określają zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych stanowiących własność lub zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Kolonia Kasprzaka”
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
3. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na remonty zasobów mieszkaniowych a także:
 - a) usuwanie przyczyn i skutków awarii,
 - b) wymianę zużytych i tracących sprawność techniczną całych elementów i urządzeń na nowe,
 - c) spłatę kredytów i pożyczek zaciągniętych na remonty,
 - d) sfinansowanie kosztów wynikających z rozliczeń zużycia urządzeń technicznych, przeprowadzonych remontów i napraw w lokalach mieszkalnych użytkowanych na podstawie umowy najmu oraz w lokalach odzyskanych przez spółdzielnię.
4. Z funduszu remontowego nie finansuje się robót, które zgodnie z obowiązującymi przepisami, obciążają użytkowników lokali.
5. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wysokość odpisu dla każdej nieruchomości ustala Rada Nadzorcza w formie uchwały.
6. 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.
7. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
8. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości powstałe na koniec roku przechodzą do wykorzystania w latach następnych.
9. W trakcie realizacji pięcioletniego planu potrzeb remontowych dopuszcza się zmianę wysokości świadczenia na fundusz remontowy w ramach rocznych planów remontowych.

ROZDZIAŁ III. FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI.

§ 3

1. Fundusz nieruchomości tworzy się z:

1) odpisu na fundusz remontowy naliczanego w danej nieruchomości,

- 2) kar umownych i odszkodowań za wady i usterki oraz kar za zwłokę w usuwaniu wad od wykonawców robót z tytułu realizacji umów na roboty remontowe w nieruchomości,
- 3) dofinansowania z zysku na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
- 4) kredytów bankowych,
- 5) dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej,
- 6) innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości.

§ 4

1. Pożyczki wewnętrzne mogą być udzielane w szczególności na:
 - 1) wykonanie robót budowlanych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - 2) robót budowlanych zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - 3) przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów kapitalnych modernizacji obiektów lub instalacji,
 - 4) remontów instalacji, wodnej, kanalizacyjnej, gazowej i centralnego ogrzewania.
 - 5) inne cele wskazane w uchwale Rady Nadzorczej.
2. Pożyczka wewnętrzna podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku:
 - 1) podziału Spółdzielni i odłączenia kredytowanej nieruchomości
 - 2) wyodrębniania własności wszystkich lokali w kredytowanej nieruchomości i przejścia pod jurysdykcję przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)
 - 3) podjęcia uchwały większością udziałów przez właścicieli lokali o stosowaniu przepisów ustawy o własności lokali (art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)
3. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie pożyczki wewnętrznej określa:
 - 1) wysokość pożyczki oraz wysokość ewentualnego oprocentowania,
 - 2) okres spłaty,
 - 3) przeznaczenie środków,
 - 4) sposób i termin zwrotu pożyczki.

§ 5

1. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w regulaminie spółdzielni.

2. Nakłady o charakterze konserwacyjnym obciążają bieżące koszty eksploatacyjne.

ROZDZIAŁ IV. WYSOKOŚĆ ŚWIADCZEŃ NA FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI

§ 6

1. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są pięcioletnie plany robót remontowych, realizowane rocznie. Podstawą sporządzenia planów są okresowe kontrole nieruchomości. Pięcioletnie plany remontowe nieruchomości w drodze uchwały zatwierdza Rada Nadzorcza.
2. Dane zawarte w protokołach kontroli stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych nieruchomości, infrastruktury towarzyszącej oraz na naprawy bieżące oraz naprawy główne. Zestawienie, o którym mowa w ust. 2 stanowi podstawę do sporządzenia planu.

3. Podstawą do ustalenia wysokości miesięcznych świadczeń na fundusz remontowy nieruchomości stanowi:
 - 1) wyceniony pięcioletni plan robot remontowych,
 - 2) powierzchnia użytkowa lokali w budynku bez pomieszczeń przynależnych,
 - 3) okres realizacji planu robot remontowych,
 - 4) stan środków funduszu remontowego na początku każdego roku.
4. Roczne plany robot remontowych, które będą konkretyzowały zakres roczny remontów mogą być podstawą do ewentualnych korekt wysokości świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości.
5. Wysokość miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości, ustalana będzie w przez Radę Nadzorczą, która przy ustalaniu stawki może przyjąć następujący sposób naliczenia: dla lokalu: wartość robot remontowych przyjęta do realizacji na okres pięciu lat powiększona lub pomniejszona o wynik na funduszu remontowym na dzień 1 stycznia roku rozpoczynającego pięcioletni okres realizacji planu, podzielona przez powierzchnię użytkową tych lokali wynik podzielony przez 60 miesięcy,
6. Wysokość planowanych wydatków na remonty w danym roku nie może przekroczyć stanu posiadanych środków na funduszu remontowym nieruchomości.
7. Jeżeli w danej nieruchomości wydatki na remonty przekroczyły stan posiadanych środków funduszu remontowego (wystąpił ujemny wynik funduszu remontowego) Rada Nadzorcza może na uzasadniony wniosek Zarządu, podjąć decyzję o zwiększeniu wysokości świadczenia na fundusz remontowy. Decyzja taka nie wymaga zgody użytkowników lokali.
8. Wysokość odpisów na fundusz remontowy może być zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia, a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów.

ROZDZIAŁ V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 7

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od 01.01.2013r.

Warszawa, dnia 28.11.2012 r.

Zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej

Nr 23 z dnia 28.11.2012 roku

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej SM „Kolonia Kasprzaka”
Jarosław Florkiewicz
SEKRETARZ
Rady Nadzorczej SM „Kolonia Kasprzaka”
Kow
Krystyna Kowynia