

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Os. Gen. Wł. Sikorskiego 19
87-600 LIPNO
tel./fax (054) 288 36 44
NIP 693-000-01-22
(1)

**REGULAMIN
FUNDUSZU REMONTOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W LIPNIE**

§ 1

Na podstawie § 64 ust. 8 i § 115 ust. 1 pkt 2 ppkt. a) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie, w związku z art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (*t. j. Dz. U. z 2018r. poz. 845 z późn. zm.*), Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lipnie tworzy fundusz remontowy.

§ 2

Regulamin określa zasady tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie *na podstawie § 65 ust. 14 pkt. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie.*

§ 3

Fundusz remontowy tworzony jest w celu finansowania prac remontowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie.

§ 4

Spółdzielnia tworzy jeden fundusz remontowy na lokale mieszkalne i użytkowe, a środki przeznacza zgodnie z potrzebami.

§ 5

1. Ewidencja *i rozliczenie* wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości (zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) *na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.*
2. *Przez ewidencję i rozliczenie rozumie się prowadzenie wykazu wpływów i wydatków i tym samym dopuszcza się możliwość angażowania środków funduszu poszczególnych nieruchomości na potrzeby remontowe innych nieruchomości.*

§ 6

Świadczenie na fundusz remontowy nieruchomości realizowane jest w formie odpisu na fundusz remontowy, czyli jednostkowej wartości w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, naliczanej w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów nieruchomości.

§ 7

1. Wysokość odpisów 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) w ramach rocznych planów remontów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.
2. Dopuszcza się możliwość różnicowania stawek odpisu na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości oraz rodzajów lokali w zależności od poniesionych faktycznie nakładów lub wydatków planowanych w przyszłości.

Polcu

1/1/18

§ 8

Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 9

Niewykorzystane środki z funduszu remontowego nie podlegają zwrotowi i przechodzą do wykorzystania na następne lata.

§ 10

W ramach funduszu remontowego dopuszcza się możliwość wyodrębnienia - funduszu remontowego celowego, który byłby tworzony ze środków pochodzących z nadwyżki bilansowej przekazanej na ten cel uchwałą Rady Nadzorczej na określone prace remontowe wymagające znacznych nakładów finansowych.

§ 11

Fundusz remontowy tworzony jest z:

1. odpisów od lokali mieszkalnych i użytkowych należących do zasobów Spółdzielni,
2. kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu wad stwierdzonych przy odbiorze,
3. kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek od wykonawców robót remontowych,
4. odszkodowań jednostek ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, kiedy to roboty likwidujące powstałą szkodę finansowane były lub będą właśnie z funduszu remontowego,
5. dotacji bądź wpłat innych jednostek organizacyjnych na poprawę warunków zamieszkiwania,
6. kredytów bankowych i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych i infrastruktury towarzyszącej
7. dotacji budżetowych i innych dotacji celowych,
8. wpływów ze sprzedaży zdemontowanych elementów podlegających wymianie,
9. dochodów netto z pożytków uzyskanych z nieruchomości wspólnej służącej do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli w ramach danej nieruchomości,
10. innych wpływów, m.in. z podziału nadwyżki bilansowej zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,

§ 12

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:

1. finansowanie kosztów remontów **i modernizacji nieruchomości** należących do zasobów Spółdzielni, **w celu utrzymania ich w należyтым stanie**,
2. remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi, m. in. drogi, ulice, place, instalacje kanalizacyjne i deszczowe, oświetlenie terenu,
3. budowę chodników, miejsc parkingowych i utwardzenie terenu,
4. remonty terenów zielonych i placów zabaw,
5. zakup urządzeń na place zabaw i urządzeń siłowni zewnętrznej,
6. remonty śmietników,
7. utrzymanie w należyтым stanie ławek, koszy na śmieci oraz ich wymianę,
8. przygotowanie i odnawianie zwolnionych zasobów do zasiedlenia,
9. sfinansowanie kosztów zaciągniętych kredytów bankowych i pożyczek zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych, i infrastruktury towarzyszącej, w szczególności prowizji, odsetek od kredytów oraz pozostałych kosztów manipulacyjnych,

Podczuła *12/10*

10. zakup i wymianę okien w mieszkaniu dokonaną we własnym zakresie według „Regulaminu wymiany stolarki okiennej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie”,
11. szeroko rozumianą termomodernizację budynków należących do zasobów Spółdzielni,
12. nakłady pracy własnej grupy konserwatorów na wykonane remonty wynikające z opracowanych kosztorysów, uwzględniających stawkę roboczogodziny konserwatorów (wraz z narzutami), przyjętą na dany rok kalendarzowy, według zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni wyliczenia opartego na średniej stawce roboczogodziny z roku poprzedzającego rok rozliczeniowy,
13. inne wydatki objęte planem remontów opracowanym przez Zarząd, a zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

§ 13

1. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane na nieruchomości, której dotyczą.
2. W przypadku gdy przyporządkowanie kosztów do konkretnej nieruchomości nie jest możliwe ponieważ dotyczą one danego osiedla, kilku nieruchomości bądź całych zasobów, przyporządkowuje się je proporcjonalnie do powierzchni lokali wchodzących w skład tych nieruchomości, osiedla bądź całych zasobów.
3. Decyzję o wyborze jednostki rozliczeniowej tych kosztów i w jakim obrębie będą one rozliczane podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 14

Koszty poniesione na remonty placów zabaw, zakup urządzeń na place zabaw oraz urządzeń siłowni zewnętrznych przyporządkowane są do poszczególnych nieruchomości jak poniżej:

- plac zabaw i urządzenia poł. na os. Jagiellonów w Lipnie – do lokali położonych na os. Jagiellonów w Lipnie,
- plac zabaw i urządzenia poł. na os. Sikorskiego w Lipnie – do lokali położonych na os. Sikorskiego, przy ul. 3-go Maja 10 i ul. 3-go Maja 16 w Lipnie,
- plac zabaw i urządzenia poł. na os. Armii Krajowej w Lipnie – do lokali położonych na os. Armii Krajowej w Lipnie,
- plac zabaw i urządzenia poł. na os. Korczaka w Lipnie – do lokali położonych na os. Korczaka w Lipnie **oraz przy ul. Ekologicznej,**
- plac zabaw i urządzenia poł. na os. Reymonta w Lipnie – do lokali mieszkalnych położonych na os. Reymonta, przy ul. Mickiewicza 35/39 oraz przy Pl. 11 – ego Listopada w Lipnie,
- plac zabaw i urządzenia poł. w Tuchowie – do lokali położonych w Tuchowie przy ul. Spółdzielcza 4 i Spółdzielcza 6.

§ 15

1. Koszty remontów i budowy dróg wewnętrznych, chodników i miejsc parkingowych obciążają przychody lokali mieszkalnych osiedla, na którym są położone (choćby przynależały do konkretnej nieruchomości), z zastrzeżeniem punktu 2.
2. W przypadku gdy z parkingu korzystają wyłącznie mieszkańcy danej nieruchomości, koszty związane z remontem obciążają tę nieruchomość.

§ 16

Koszty remontów śmietników obciążają przychody lokali tych nieruchomości, których mieszkańcy z nich korzystają.

Palczak

fspac

§ 17

Koszty utrzymania w należytym stanie oraz wymiany ławek, koszy na śmieci i latarni zewnętrznych obciążają przychody lokali nieruchomości osiedla, na którym się znajdują.

§ 18

1. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość indywidualnego przyporządkowania poniesionych kosztów do określonych nieruchomości.
2. Decyzję o wyborze jednostki rozliczeniowej tych kosztów i w jakim obrębie będą one rozliczane podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 19

1. Dopuszcza się przekroczenia stanu posiadanych środków na funduszu remontowym.
2. Ujemny wynik funduszu remontowego przechodzi do rozliczenia w roku następnym.

§ 20

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 w 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.*

§ 21

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 aktualnej 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.*
5. *Właściciele lokali nie są uprawnieni do roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 1.*

Podczall 

§ 22

- 1) Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
- 2) Traci moc dotychczasowy Regulamin funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie z dnia 19.11.2015r. przyjęty uchwałą nr 18/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lipnie
Lechoryna
Palczak

WODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lipnie
2015
Legosz