

Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej "Jas-Mos"

§ 1

Stosownie do art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych

§ 2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają odpowiednio:

1. **powierzchnia użytkowa lokalu** – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania określona uchwałą Zarządu Spółdzielni podjętą w oparciu o art. 42 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości,
2. **użytkownik lokalu** – właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni posiadający (współposiadający) lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca (współposiadająca) własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego,
3. **budynek** – wielorodzinny budynek mieszkalny lub inny budynek, w którym użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń, urządzeń oraz z terenu, na którym jest położony.
4. **lokal** – samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy wchodzący w skład budynku wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi
5. **zasoby mieszkaniowe** – nieruchomości budynkowe, wraz z posadowionymi na nich budynkami mieszkalnymi i infrastrukturą niezbędną do ich funkcjonowania.

§ 3

Naliczania opłat na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 4

1. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Osoby wymienione u ust. 1 wnoszą miesięczne opłaty na fundusz remontowy w wysokościach określonych w rocznym planie remontów uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Najemcy lokali mieszkalnych oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego w kalkulacjach opłat na lokale mają uwzględnione koszty odpisu na fundusz remontowy wg stawek wynikających z planu remontów, o którym mowa w ust. 2.

§ 5

Fundusz tworzony jest na poszczególnych nieruchomościach z:

1. Odpisów w ciężar gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości opłat na fundusz remontowy wnoszonych przez osoby wymienione w §4 niniejszego regulaminu.
2. Odpisów na fundusz remontowy nieruchomości od lokali niemieszkalnych, stanowiących mienie spółdzielni, wykorzystywanych na potrzeby własne służb administracyjnych spółdzielni znajdujących się na tej nieruchomości.
3. Odszkodowań z firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych.
4. Dotacji, subwencji oraz darowizn przeznaczonych na realizację robót remontowych.
5. Kar umownych za zwłokę lub opóźnienie albo inne nieprawidłowości w wykonaniu zobowiązań ciążących na kontrahentach Spółdzielni, związanych z wykonaniem prac remontowych, z mocy umowy lub ustawy.
6. Kwoty odstępnego lub kar umownych za odstąpienie od umowy lub rozwiązanie umowy na prace remontowe z przyczyn zależnych od kontrahentów Spółdzielni
7. Kwoty wadium, które przepadło na rzecz Spółdzielni, w związku z procedurą przetargową na roboty remontowe.
8. Kredytów i pożyczek zaciągniętych na remonty.
9. Innych źródeł określonych odrębnymi przepisami, uchwałami Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.

§ 6

Środki funduszu remontowego przeznaczane są na poszczególnych nieruchomościach na:

1. Pokrycie kosztów związanych z technicznym utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.
2. Poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.
3. Spłatę rat kredytów i odsetek zaciągniętych na remonty.
4. Pokrywanie regresowych obciążeń towarzystw ubezpieczeniowych za szkody losowe, w wymiarze przekraczającym wysokość odszkodowania własnego Spółdzielni.

§7

Z funduszu remontowego nie finansuje się:

1. Kosztów remontów środków trwałych nie zaliczonych do zasobów mieszkaniowych.
2. Napraw, wymian i remontów w poszczególnych lokalach :
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych i okładzin ściennych,
 - b) balkonów, tarasów i loggi – prócz elementów konstrukcji,
 - c) okien i drzwi,
 - d) gazowych pieców kuchennych i gazowych grzejników wody przepływowej wraz z podłączeniem - do zaworów odcinających te urządzenia,
 - e) podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis ustępowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń, w które lokal jest wyposażony,
 - f) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych (nie dotyczy to przewodów prowadzonych w stropach),

- g) instalacji wodnej do zaworu odcinającego wodę w lokalu,
- h) przewodów i osprzętu instalacji elektrycznej - do zabezpieczeń obwodów lokalowych włącznie,
- i) ścianek działowych, tynków ścian i sufitów wraz z powłokami malarskimi,
- j) instalacji gazowych zasilanych gazem płynnym,
- k) podzielników kosztów ciepła,
- l) wodomierzy,
- m) innych napraw i remontów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają użytkowników lokali.

§ 8

Koszty remontów lokali niemieszkalnych, stanowiących mienie Spółdzielni, wykorzystywanych w działalności gospodarczej Spółdzielni oraz koszty remontów części wspólnych poszczególnych nieruchomości w zakresie dotyczącym w/w lokali obciążają działalność gospodarczą Spółdzielni.

§ 9

Wysokość opłat na fundusz remontowy od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, oddzielnie dla każdej nieruchomości.

§ 10

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.4 ust.4¹ pkt.2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej możliwe jest tworzenie, w ustalonym zakresie dotyczącym realizacji określonych w uchwale Rady Nadzorczej prac, ewidencji dla poszczególnych budynków w ramach tych nieruchomości.

§ 11

1. Gospodarkę środkami funduszu remontowego prowadzi Zarząd w ramach zatwierdzonych planów.
2. Plan tworzy się przy zachowaniu zasady, by koszty planowanych remontów nie przekraczały środków funduszu remontowego szacowanych na koniec roku, którego plan dotyczy.

§ 12

Niewykorzystany w danym roku fundusz remontowy przechodzi do wykorzystania na rok następny.

§ 13

Regulamin niniejszy chwalony Uchwałą Rady Nadzorczej S.M. „JAS-MOS” Nr 67/VII/2015 z dnia 15.12.2015 r.

Aneksem nr 1 uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 30.08.2016 r. Uchwałą Nr 136/VII/2016 zmieniono treść § 7.