

REGULAMIN

TWORZENIA I WYDATKÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŚWIDNICY

§ 1

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2018 r. poz. 1285 z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r, poz. 845 z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r., poz. 1202 z późn. zm.),
4. Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm.),
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy.

§ 2

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, poprzez uiszczanie opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy i innych opłat eksploatacyjnych.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych oznaczonych nieruchomości wspólnych albo mienia Spółdzielni, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym oraz w należyłym stanie estetycznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

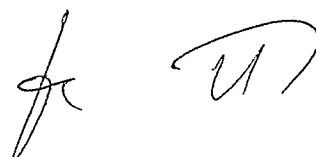


5. Remonty mienia ogólnego finansowane są z funduszu remontowego w oparciu o rzeczowy plan remontów Spółdzielni na dany rok uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 3

Definicje:

1. **Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż.
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. **Nieruchomość** – działka gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, garażami, budynkami kotłowni, trafostacji, hydroforni i innymi budynkami oraz działka niezabudowana, dla której jest założona jedna księga wieczysta.
4. **Powierzchnia użytkowa** lokalu stanowiąca podstawę rozliczenia kosztów i wymiaru opłat – powierzchnia użytkowa lokalu ujęta w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, bez powierzchni pomieszczeń przynależnych.
5. **Budynek wielolokalowy**, w którym mogą znajdować się lokale mieszkalne, użytkowe, garaże wraz z przynależną infrastrukturą zewnętrzną, do której zalicza się:
 - budowle – sieci uzbrojenia terenu, oświetlenie, drogi,
 - obiekty małej architektury – piaskownice, huštawki, drabinki, wiaty śmietnikowe,
 - urządzenia budowlane – przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietnikami.
6. **Zasoby mieszkaniowe** – budynki mieszkalne (w tym lokale stanowiące odrębną własność) wraz z wyposażeniem technicznym, uzupełniające je budynki niemieszkalne z wyposażeniem technicznym i uzbrojenie terenów, na których znajdują się te budynki.
7. **Mienie Spółdzielni**:
 - **mienie wspólne** – nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach, w szczególności nieruchomości zabudowane budowlami (drogi, chodniki, place, parkingi, zatoki postojowe itp.) urządzeniami małej architektury, terenami zielonymi i urządzeniami infrastruktury

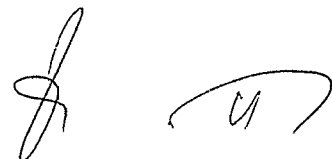


technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli wraz z gruntem przynależnym,

- **mienie ogólne** – nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy a służący prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, budowlanej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi.
8. **Odpis na fundusz remontowy** – jednostkowa wartość w złotych na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych i mienia Spółdzielni.
 9. **Remont** – to wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Do remontów zalicza się także modernizację (ulepszenia) nieruchomości.

§ 4

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Dla każdej nieruchomości prowadzi odrębną ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów a finansowanie remontów realizowane jest zbiorczo w skali funduszu.
2. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji, rodzaju zabudowy itp. a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Jednakże dla jednej nieruchomości obowiązuje ta sama stawka odpisu na 1 m² p. u. lokalu.
3. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty zasobu mieszkaniowego i mienia Spółdzielni.
5. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni i ustawy o ochronie praw lokatora oraz napraw i remontów wewnątrz lokali użytkowych na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego, a obciążających najemcę.
6. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.



§ 5

1. Fundusz remontowy tworzony jest z:
- odpisów od 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – w wysokości ustalonej i zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni,
 - odpisów z lokali użytkowych będących w najmie – ustalonych i zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni,
 - nadwyżki bilansowej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - dofinansowany dochodami z działalności gospodarczej Spółdzielni, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej,
 - innych źródeł.

§ 6

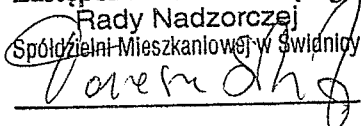
Traci moc:

- Uchwała Rady Nadzorczej Nr 14/2009 z dnia 21.04.2009 r. w sprawie uchwalenia „Regulaminu tworzenia i wydatków funduszu remontowego”.
- Uchwała Rady Nadzorczej Nr 19/2009 z dnia 28.07.2009 r. w sprawie wprowadzenia zmian w „Regulaminu tworzenia i wydatków funduszu remontowego” uchwalonego Uchwałą Nr 14/2009 z 21.04.2009 r.


§ 7

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.12.2018 r.

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy



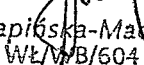
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Świdnicy



Robert Horodyski

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W ŚWIDNICY

RADCA PRAWNY


Anna Sapińska-Mačkowiak
WŁ/WB/604