

**REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA ŚRODKAMI
FUNDUSZU REMONTOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZATOKA” W BRANIEWIE**

I. SŁOWNIK:

1. **Spółdzielnia** - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Zatoka” w Braniewie.
2. **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.
3. **Roboty budowlane** – należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego.
4. **Konserwacja** - to utrzymanie obiektów i urządzeń w gotowości do funkcjonowania i zapewnienia warunków użytkowania określonych przepisami technicznymi, usuwanie drobnych uszkodzeń oraz dokonywanie przeglądów okresowych.
5. **Nieruchomość wspólna** - nieruchomość wspólna stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
6. **RPO WiM 2007-2013** – Regionalny Program Operacyjny Warmia i Mazury 2007-2013, który w Spółdzielni przyjął nazwę „**Kompleksowa poprawa warunków technicznych budynków mieszkalnych oraz atrakcyjności zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatoka” w Braniewie**”.

II. PODSTAWA PRAWNA

§ 1.

Na podstawie § 169 ust 2 Statutu Spółdzielni tworzy się fundusz remontowy lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatoka” w Braniewie.

III. TWORZENIE FUNDUSZY

§ 2.

1. Ewidencja funduszu remontowego budynków mieszkalnych prowadzona jest oddzielnie dla każdej nieruchomości.
2. W ramach RPO WiM 2007-2013, dopuszcza się łączenie funduszy remontowych poszczególnych budynków uczestniczących w tym Programie stosując zasadę rozdzielności i analitycznego wyodrębnienia funduszu dla każdego budynku.
 - a. Łączenie funduszy remontowych ma na celu przede wszystkim uniknięcie kosztów zaciągania kredytów krótkoterminowych w celu bieżącej zapłaty za wykonane prace remontowe.
 - b. Koszty kredytów krótkoterminowych zaciągniętych na wykonanie prac w ramach RPO WiM 2007-2013 rozliczane będą proporcjonalnie na budynki uczestniczące w tym Programie niezależnie od terminu ich podjęcia.

§ 3.

Spółdzielnia zaprzestaje tworzenia funduszu remontowego interwencyjnego w wysokości 10% ze składki odpisu na fundusz remontowy od 1 stycznia 2008r.

§ 4.

Fundusz remontowy wyodrębniony dla nieruchomości tworzony jest z:

1. Odpisów od lokali mieszkalnych i użytkowych zaliczanych do zasobów będących własnością Spółdzielni oraz lokali mieszkalnych i użytkowych, których właściciele wyodrębnili prawa własności w oparciu o spółdzielcze prawa do lokali. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Środków otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w określonej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatek z funduszu remontowego.
3. Kwot kar umownych z tytułu zwłoki w wykonaniu umowy.
4. Kwot kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad przedmiotu umowy.
5. Dotacji celowych.
6. Innych wpływów.

IV. WYKORZYSTYWANIE FUNDUSZY

§ 5.

1. Fundusz remontowy wyodrębniony dla nieruchomości przeznaczony jest do finansowania gospodarki remontowej i konserwacji części wspólnych tej nieruchomości, z której został utworzony na:
 - a) remont nieruchomości wspólnej.
 - b) pokrycie kosztów materiałów niezbędnych do konserwacji w przypadku prac wykonywanych przez konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni, pokrycie kosztów konserwacji (*material i robocizna*) w przypadku prac wykonywanych na zlecenie,
 - c) usuwanie awarii i usterek budowlanych,
 - d) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych.
 - d) pokrycie kosztów związanych z obsługą zaciągniętych kredytów i pożyczek na remonty danej nieruchomości jak również odsetek i innych kosztów od tych kredytów i pożyczek,
 - e) dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej w oparciu o zasady wymiany stolarki okiennej określone w Załączniku Nr 3.
2. Fundusz remontowy wyodrębniony dla nieruchomości może zostać wykorzystany w takiej wielkości, w jakiej został zgromadzony – rzeczywiste wpłaty – w danej nieruchomości z uwzględnieniem ewentualnej pożyczki, o której mowa w Regulaminie gospodarowania środkami funduszu interwencyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatoka” w Braniewie § 5 ust 1 i 2 oraz z zastrzeżeniem pkt. 3 i 4 niniejszego paragrafu.
3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wykorzystanie środków z funduszu remontowego na pokrycie bieżących zobowiązań wynikających z dostaw mediów i usług dla mieszkańców poszczególnych nieruchomości. Środki te będą zwrócone na fundusz remontowy nieruchomości po wpłacie zobowiązań przez dłużników.
4. Rada Nadzorcza zezwala uchwałą na możliwość wydatków z funduszy remontowych budynków w grupach budynków w zakresie jednorodnych rodzajów prac w okresie rozliczeniowym do 5 lat. Celem ma być współfinansowanie z własnych funduszy remontowych budynkowych zadań inwestycyjnych w określonej przez Radę Nadzorczą grupie budynków. Przepis § 2 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 6.

1. Jednostką rozliczeniową odpisu na fundusz remontowy jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Rada Nadzorcza ustala minimalną stawkę odpisu na fundusz remontowy w odniesieniu do całego spółdzielczego zasobu mieszkaniowego oraz w uzasadnionych przypadkach do każdej nieruchomości oddzielnie.

3. Podstawę ustalenia wysokości odpisu i opłat na fundusz remontowy wyodrębniony dla nieruchomości stanowi roczny plan rzeczowy remontów nieruchomości z uwzględnieniem wielkości faktycznych potrzeb w tym zakresie stosownie do możliwości finansowych nieruchomości.
4. Wysokość odpisu i stawek opłat na fundusz remontowy wyodrębniony dla nieruchomości zależy od planu rzeczowego remontów w powiązaniu ze środkami finansowymi zgromadzonymi na funduszu remontowym tej nieruchomości i wysokości ewentualnych pożyczek z funduszu remontowego interwencyjnego Spółdzielni lub pożyczek czy kredytów z innych instytucji.
5. Zebranie Bloku w formie uchwały przyjętej kwalifikowaną większością głosów może wnioskować do Zarządu a Zarząd do Rady Nadzorczej o sposobie wykorzystania funduszu remontowego danej nieruchomości. W przypadku konieczności wykonania prac pilnych, pracochłonnych wniosek o Zebranie Bloku może złożyć Samorząd Bloku, Zarząd, lub uprawniona grupa osób danego budynku w każdym czasie.
 - a. W przypadku braku uchwały Zebrania Bloku o wykorzystaniu funduszu remontowego nieruchomości w terminie określonym w pkt 5, Samorząd Bloku w porozumieniu z Zarządem ma prawo zdecydować o sposobie wykorzystania funduszu remontowego nieruchomości do kwoty wynikającej z § 7 ust 1. Regulaminu Samorządu Blokowego. Uprawnienie to przysługuje dla Samorządu Blokowego również niezależnie od podjętej uchwały Zebrania Bloku lub stanowiska Zarządu. Zarządowi przysługuje prawo oceny zasadności przyjętego stanowiska Samorządu Blokowego i podjęcie decyzji, co do sposobu jego realizacji.
 - b. Na Zebraniu Bloku może być ustalony wyższy odpis na fundusz remontowy, niż ustalony przez Radę Nadzorczą w oparciu o punkt 4 niniejszego paragrafu.
6. Plany remontów w zakresie rzeczowym i finansowym tworzone dla poszczególnych nieruchomości i mienia Spółdzielni uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
7. Zasady doboru wykonawców do wykonywania remontów określa Załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu.
8. Tryb udzielania zleceń, nadzorowania i rozliczania robót budowlanych prowadzi się zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni, które określa Załącznik Nr 2 do niniejszego Regulaminu.
9. Niewykorzystane w danym roku fundusze remontowe, przechodzą na rok następny.

V. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 7.

1. Prawa i obowiązki w zakresie tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego dotyczą w jednakowym zakresie:
 - a. Członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach mieszkalnych.
 - b. Osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach mieszkalnych.
 - c. Właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach mieszkalnych będących Członkami Spółdzielni.
 - d. Właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach mieszkalnych niebędących członkami Spółdzielni.
 - e. Najemców lokali w budynkach mieszkalnych.

2. W przypadku podziału Spółdzielni, wyodrębnienia nieruchomości z zasobów Spółdzielni, utworzenia wspólnoty mieszkaniowej zadłużenie z tytułu zaciągniętego kredytu do wykorzystania na przez daną nieruchomość wraz z odsetkami i innymi kosztami, w tym wskazanymi w § 2 na wykonanie remontów podlega zwrotowi przez:
 - a. Członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach mieszkalnych.
 - b. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach mieszkalnych.
 - c. Właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach mieszkalnych będących Członkami Spółdzielni.
 - d. Właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach mieszkalnych niebędących członkami Spółdzielni.
 - e. Najemców lokali w budynkach mieszkalnych.
3. W przypadku podziału Spółdzielni, wyodrębnienia nieruchomości z zasobów Spółdzielni, utworzenia wspólnoty mieszkaniowej fundusz remontowy na nieruchomości podlega rozliczeniu na rzecz tej nieruchomości.

§ 8.

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 80/2010 z dnia 24 maja 2010r. i obowiązuje od dnia uchwalenia z mocą od 1 stycznia 2010r.
2. Załączniki:
 - a. Nr 1. Zasady doboru wykonawców do wykonywania remontów.
 - b. Nr 2. Tryb udzielania zleceń, nadzorowania i rozliczania robót budowlanych.
 - c. Nr 3. Zasady wymiany stolarki okiennej z Załącznikami stanowią integralną część niniejszego Regulaminu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej
