**Załącznik do Uchwały nr 8**/2013

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej

w Wysokiem Mazowieckiem

z dnia 30 kwietnia 2013

**REGULAMIN**

**TWORZENIA I WYDATKOWANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO**

**W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W WYSOKIEM MAZOWIECKIEM**

**I.** **Podstawa prawna.**

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity   
Dz.U. z 2003r Nr 119 póz.1116 z późniejszymi zmianami),

- Statutu Spółdzielni.

**II.** **Postanowienia ogólne.**

1. Regulamin określa zasady gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany dalej funduszem remontowym, które zaliczane są do obowiązków Spółdzielni.

2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

1) nieruchomości - należy przez to rozumieć wydzielona na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni nieruchomość gruntową zabudowaną budynkami, w skład której wchodzą lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu;

2) remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;

3) nieruchomości wspólnej - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku   
i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz   
stanowią współwłasność wszystkich właścicieli, w skład nieruchomości wspólnej

wchodzą elementy o zróżnicowanym stopniu związania z lokalami jak: klatki schodowe, korytarze (w tym zabudowane korytarze niestanowiące pomieszczeń przynależnych), suszarnie, pralnie, wózkownie, strychy, pomieszczenia techniczne, piwnice, dźwigi.

W skład części wspólnej nieruchomości wchodzą również elementy konstrukcyjne budynków, w tym:

fundamenty, mury, balkony, elewacje, stropy, stropodachy, dachy oraz wszelkie instalacje i urządzenia jak: instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, domofonowe, przewody wentylacyjne, spalinowe i kominowe, rynny i rury spustowe jak również: okna, drzwi wejściowe do budynku, piwnic i pomieszczeń technicznych.

4) infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu - należy przez to rozumieć:

sieci rozprowadzające (wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do

budynków mieszkalnych),

urządzanie i zagospodarowanie terenu w ramach przedsięwzięć i zadań

budownictwa mieszkaniowego (w szczególności drogi, dojścia, dojazdy,

zieleń i mała architektura),

sieci wodociągowe, kanalizacyjne, cieplne, elektroenergetyczne, gazowe,

telekomunikacyjne, o ile mają związek z obiektami budownictwa mieszkaniowego;

5) obiekcie małej architektury - należy przez to rozumieć niewielki obiekt budowlany, którego nie można zaklasyfikować jako budynek ani urządzenie stanowiący:

a) obiekty użytkowe służące rekreacji (np. wyposażenie placów zabaw dla dzieci,   
stojaki na rowery),

b) obiekty architektury ogrodowej,

c) obiekty użytkowe służące utrzymaniu porządku,

d) obiekty będące częścią infrastruktury miejskiej (np. ławka miejska,   
latarnia uliczna, tablica informacyjna, słup ogłoszeniowy, osłona na drzewo,   
słupki parkingowe, pachołki, słupki pod znaki),

e) ogrodzenia, bramy i zadaszenia.

3. Fundusz remontowy jest tworzony na finansowanie wszelkich prac remontowych wykonywanych w częściach wspólnych nieruchomości, infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz w lokalach z wyjątkiem remontów piwnic i napraw należących do obowiązków użytkowników lokali w Spółdzielni określonych w „Regulaminie obowiązków Spółdzielni, członków, właścicieli i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz zasad rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale mieszkalne i użytkowe w Spółdzielni Mieszkaniowej.

4. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

5. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy: członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców lokali zgodnie z zawartymi umowami oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, które zobowiązane są do opłacania odszkodowania zgodnie z § 173 ust.7   
Statutu

6. Koszty remontu urządzeń dźwigowych w nieruchomościach wielobudynkowych rozliczane są wyłącznie na użytkowników lokali w budynku mieszkalnym, który wyposażony jest w dźwigi. Jednostką rozliczeniową jest m powierzchni użytkowej lokalu.

7. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego , przy czym ewidencja ta obejmuje wszystkie wpływy i wydatki funduszu na remonty tych nieruchomości.

8. Do czasu wystąpienia sytuacji określonej w art.24 i art.26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych rozliczanie funduszu na remonty odbywa się na zasadach określonych w § 170 Statutu.

9. Różnica między wpływami a wydatkami z funduszu na remonty nieruchomości przenoszona jest do rozliczenia na rok następny. Niewykorzystane w danym roku środki na funduszu remontowego danej nieruchomości przechodzą do wykorzystania na rok następny.

10. W przypadku gdy na podstawie art.24 i art.26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wyodrębniona zostanie wspólnota mieszkaniowa, przy rozliczeniu środków funduszu remontowego tej nieruchomości uwzględniony zostanie w wydatkach nieruchomości całkowity koszt remontu infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz obiektów   
małej architektury, o ile obiekty te znajdują się w granicach działki gruntowej nieruchomości. Powyższa zasada dotyczy rozliczania kosztów remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz obiektów małej architektury.

**III. Zasady tworzenia funduszu remontowego.**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem rodzajowym na:

1) podstawowy - przeznaczony na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych;

2) wodomierzy - przeznaczony na finansowanie legalizacji i wymianę wodomierzy   
w lokalach mieszkalnych;

3) garażowy — przeznaczony na finansowanie remontów garaży spółdzielczych własnościowych i odrębnej własności.

2. Fundusz remontowy tworzony jest:

1) z odpisów w koszty Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zwanym dalej GZM obciążających:

a) członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i garaży,

b) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i garaży,

c) członków spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych i garaży oraz właścicieli niebędących członkami,

d) najemców lokali mieszkalnych i garaży,

2) z odpisów w koszty GZM na rzecz finansowania legalizacji i wymiany wodomierzy obciążających osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego,

3) z innych tytułów:

a) z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za powstałe szkody, których koszt likwidacji stanowią wydatki z tego funduszu,

b) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowo-budowlanych,

c) z podziału nadwyżki bilansowej za rok poprzedni, zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia,

3. Fundusz remontowy z poszczególnych nieruchomości wykorzystywany jest w szczególności na:

1) remonty zasobów mieszkaniowych,

2) remonty elementów nieruchomości wspólnych,

3) pokrycie kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,

4) pokrycie regresów kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,

5) spłatę odsetek od kredytów bankowych,

6) dofinansowanie kosztów wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach,

7) wymianę i legalizację wodomierzy w lokalach mieszkalnych,

8) wykonywanie remontów bieżących, wymianę elementów lub wymianę całych dźwigów osobowych,

9) remont garaży,

10) remonty wynikające z przepisów prawa budowlanego , przeprowadzanych przeglądów technicznych

4. Wydatki przewyższające wpływy na rzecz funduszu remontowego mogą być okresowo sfinansowane kredytem bankowym lub środkami obrotowymi Spółdzielni.

**IV. Postanowienia końcowe.**

l. Regulamin niniejszy został uchwalony na posiedzeniu w dniu...30.04.2013 ..... prot...4../2013

Uchwałą Nr ..8../2013….. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

Sekretarz Przewodniczący

Rady Nadzorczej Rady Nadzorczej

Krystyna Urban Stanisław Grabowski