**Regulamin Funduszu Remontowego**

**Spółdzielni Mieszkaniowej S.B.D.S. „ ELSAM”**

**§1**

Podstawy prawne Regulaminu Funduszu Remontowego S.B.D.S „ELSAM”:

1/. Ustawa z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 1222 z późn. zm.);

2/. Ustawa z 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 1443 z późn. zm.);

3/. §47 ust.1 pkt 13 w związku z § 74 ust.1 pkt 4 statutu S.B.D.S „ELSAM”.

**§2**

Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

1) remoncie **–** należy przez to rozumieć wszystkie prace mające na celu przywrócenie właściwego stanu technicznego budynku oraz jego wartości użytkowej, a niestanowiące bieżącej konserwacji,

2) zasobach mieszkaniowych spółdzielni – należy przez to rozumieć zbiór nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię,

3) nieruchomości – należy przez to rozumieć grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem lub budynkami trwale związanymi z gruntem,

4) mieniu ogólnospółdzielczym – należy przez to rozumieć majątek trwały stanowiący własność spółdzielni nie związany integralnie z poszczególnymi nieruchomościami np. budynki administracji. Mienie ogólnospółdzielcze nie może być finansowane środkami z wkładów budowlanych lub mieszkaniowych,

5) mieniu wspólnym – należy przez to rozumieć mienie nie stanowiące własności poszczególnych nieruchomości, ale integralnie z nimi związane (np. place zabaw, ciągi komunikacyjne) nie będące jednak mieniem ogólnospółdzielczym,

6) nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, jak np. fundamenty, mury konstrukcyjne, klatki schodowe, korytarze, strychy, pralnie, suszarnie, windy, instalacje zimnej i ciepłej wody, instalacja grzewcza, gazowa, elektryczna.

**§3**

Fundusz remontowy tworzy się w celu finansowania prac remontowych w zasobach S.B.D.M. „ELSAM”.

**§4**

1. Fundusz remontowy tworzy się dla poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Nie tworzy się funduszu remontowego dla nieruchomości niezabudowanych oraz dla nieruchomości będących mieniem ogólnospółdzielczym.

3. Nie tworzy się funduszu dla nieruchomości stanowiących mienie wspólne.

**§ 5**

Środków z funduszu remontowego nie można przeznaczyć na:

- roboty konserwacyjne,

- przeglądy okresowe,

- konserwację zieleni,

- inne bieżące koszty utrzymania zasobów.

**§ 6**

1. Fundusz remontowy tworzony jest z:

- wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali i osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego poprzez uiszczanie opłat na fundusz remontowy,

*-* kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu wad stwierdzonych przy odbiorze,

*-* kar za zwłokę w usuwaniu wad,

*-* odszkodowań jednostek ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, oraz innych odszkodowań,

- dotacji bądź wpłat innych jednostek organizacyjnych na poprawę warunków zamieszkiwania,

- dotacji budżetowych i innych dotacji celowych,

- wpłat członków na dofinansowanie funduszu remontowego wynikających z odrębnych uchwał i decyzji Rady Nadzorczej oraz Zarządu, np.: wymiana okien, podzielników ciepła, legalizacji ciepłomierzy,

- innych źródeł na podstawie uchwał Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni S.B.D.S. „ELSAM”

2. Wysokość (stawki) odpisów na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. 3. Wysokość odpisów ustala się dla poszczególnych nieruchomości.

**§ 7**

1. Środki funduszu remontowego mogą być przeznaczone wyłącznie na potrzeby poszczególnych nieruchomości.

2. Nie można środków funduszu remontowego danej nieruchomości przeznaczać na potrzeby innych nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W wyjątkowo uzasadnionych przypadkach dopuszczalne są pożyczki środków na remonty pomiędzy nieruchomościami. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do określenia, której nieruchomości pożycza, kiedy nastąpi zwrot środków i może czasowo podnieść stawki opłat na fundusz remontowy dla tej nieruchomości.

4. Środków z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości nie można przeznaczać na remonty nieruchomości będących mieniem ogólnospółdzielczym.

5. Zasada wymieniona w ust. 2 nie obowiązuje przy finansowaniu remontów nieruchomości wspólnych.

6. Nieruchomość jest zobowiązana do ponoszenia kosztów remontów obiektów, które mimo że mogą być położone w innej nieruchomości służą również jej mieszkańcom (np. chodniki, ciągi pieszo – jezdne).

7. Można zastosować w ramach nieruchomości inne niż dla mieszkańców stawki odpisu na fundusz remontowy dla lokali użytkowych w przypadku gdy ich użytkowanie powoduje szybsze – ponadnormatywne zużycie budynku bądź budowli.

**§ 8**

1. Środki z funduszu remontowego wydatkowane są na podstawie rocznych planów remontów poszczególnych nieruchomości.

2. Wydatki na planowane remonty nie mogą być wyższe od posiadanych środków.

3. Niewykorzystane środki z funduszu remontowego danej nieruchomości przechodzą do wykorzystania na następne lata.

**§ 9**

Remonty środków trwałych tzw. mienia wspólnego oraz remonty nieruchomości mienia ogólnospółdzielczego finansowane są z funduszu remontowego nieruchomości mieszkalnych i garażowych, których dotyczą, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

**§ 10**

1. Z funduszu remontowego nie można finansować napraw wykonywanych na rzecz poszczególnych członków spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, najemców lokali i osób użytkujących lokale bez tytułu prawnego.

2. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania w przypadku gdy remont w poszczególnych lokalach jest skutkiem awarii tych elementów budynku, które są nierozerwalnie związane z jego całością.

3. Decyzje w sprawach określonych w ust. 2 podejmuje Zarząd Spółdzielni.

**§ 11**

Środki funduszy remontowych mogą być powiększone o odpisy z zysku o ile taką decyzję podejmie Walne Zgromadzenie.

|  |
| --- |
|  |

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |