

**Regulamin
funduszu remontowego
Spółdzielni Mieszkaniowej „Janowo”
w Rumi**

§ 1

1. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Janowo” tworzony jest zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. wraz z późn. zmianami.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, a także osób wynajmujących lokale oraz zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

§ 2

1. Finansowanie remontów, w zakresie należącym do obowiązków spółdzielni, jest realizowane zbiorczo w skali całej spółdzielni z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według prowizorium i planu funduszu remontowego uchwalanego przez Radę Nadzorczą na dany rok.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencje i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
4. Wysokość odpisu na fundusz remontowy na dany rok w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu uchwała w prowizorium i planie gospodarczo - finansowym dla całości zasobów będących w zarządzaniu spółdzielni Rada Nadzorczą.
5. Środki zgromadzone na funduszu remontowym są kumulowane i nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali, za wyjątkiem sytuacji opisanych w § 9 ust. 1 – 4 niniejszego Regulaminu.

§ 3

Stawki odpisów na fundusz remontowy naliczane w ramach opłat za używanie lokali winny uwzględniać:

1. wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych,
2. stan środków na funduszu remontowym,

§ 4

Fundusz remontowy, o którym mowa w § 1 spółdzielnia może tworzyć w szczególności z:

1. odpisów od lokali naliczonych w ramach opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez osoby, o których mowa w § 1 ust. 3 niniejszego Regulaminu,
2. odpisów z tytułu konserwacji c.o. i c.u.w. w ramach opłat eksploatacyjnych wnoszonych ~~dla~~ przez użytkowników lokali użytkowych,

3. środków uzyskanych od ubezpieczycieli za szkody powstałe w mieniu spółdzielni,
4. dodatkowych wpłat środków własnych członków Spółdzielni, na zasadach określonych stosowną uchwałą Rady Nadzorczej,
5. innych źródeł, określonych w planie funduszu remontowego na dany rok.

§ 5

Środkami, o których mowa w § 4 dysponuje Zarząd Spółdzielni w ramach planu funduszu remontowego uchwalonego na dany rok przez Radę Nadzorczą.

§ 6

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:

1. finansowanie kosztów remontów i rewitalizacji zasobów mieszkaniowych,
2. rozbudowę infrastruktury w obrębie danej nieruchomości mieszkaniowej,
3. usuwanie wad technologicznych,
4. pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali,
5. inne wydatki, określone w planie funduszu remontowego na dany rok,

§ 7

1. Podział obowiązków w zakresie remontów pomiędzy Spółdzielnią a członkami określa „Regulamin obowiązków Spółdzielni oraz lokatorów w zakresie napraw wewnętrznych lokali oraz rozliczeń Spółdzielni z lokatorami zwalniającymi lokale”.
2. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają użytkowników mieszkań i lokali.
3. Finansowanie remontów, o których mowa w ust. 2 jest możliwe jedynie w uzasadnionych przypadkach np. przedawnienie roszczeń z tytułu rękojmi za wady i niedoróbki w budynkach. Decyzje w tym zakresie podejmuje Zarząd spółdzielni.

§ 8

1. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego uzupełnienia funduszu remontowego z wolnych środków obrotowych spółdzielni.
2. Decyzję w sprawie, o której mowa w ust. 1 podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 9

1. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - a) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - b) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty danej nieruchomości.

2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni, od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie jest dokonywane od dnia 01.01.2008r. na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
4. Rozliczenie funduszu remontowego, w terminie, o którym mowa w ust. 2 polega na zwrocie właścicielom nadwyżki niewykorzystanego funduszu remontowego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 1.
5. W przypadku podjęcia przez właścicieli uchwały, o której mowa w art. 26 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zapisów paragrafu 9 ust. 1 – 4 nie stosuje się, a dla przedmiotowej nieruchomości fundusz remontowy prowadzony jest na dotychczasowych zasadach tj. zbiorczo w skali całej spółdzielni.

Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.

§ 10

Traci moc dotychczasowy Regulamin funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Janowo” w Rumi.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.02.2019 r. Uchwałą Nr 6/2019.