

**REGULAMIN FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SŁUPCY**

§ 1

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Słupcy tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych w oparciu o Art.6 ust.3 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U z 2020 r. poz. 1465 z późn. zmianami) oraz Statut Spółdzielni.

§ 2

Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na pokrycie kosztów remontów do których zobowiązana jest Spółdzielnia, celem utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym .

§ 3

Fundusz na remonty tworzy się z :

- 1)odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ,
- 2)podziału dochodu (zysku netto) z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków,
- 3)kwot uzyskanych od wykonawców robót budowlanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki,
- 4)odszkodowań wpłaconych przez ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
- 5)innych źródeł : pożyczek , dotacji , kredytów - w tym ze środków instytucji samorządowych , Unii Europejskiej itp. .

§ 4

1. Środki funduszu remontowego przeznacza się na :

- 1)remonty bieżące i kapitalne nieruchomości mające na celu utrzymanie zasobów w stanie niepogorszonym,
- 2) budowę, naprawę i remont nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (jezdni, chodników, pieszo-jezdni, parkingów i innych obiektów małej architektury),

- 3) opracowanie dokumentacji technicznych, ekspertyz, opinii itd. ,
 - 4) dofinansowanie do wymiany okien użytkownikom lokali mieszkalnych ,
 - 5) spłatę pożyczek, kredytów, przeznaczonych na remonty/termomodernizację,
 - 6) wypłatę regresów zakładom ubezpieczeniowym,
 - 7) pokrycie kosztów awarii i robót nieprzewidzianych,
 - 8) inne wydatki ujęte w planie remontów.
2. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów , które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają użytkowników lokali .

§ 5

1. Zakres prac remontowych ustala się w rocznych planach remontowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą . Projekty planów sporządzane są w oparciu o potrzeby wynikające z przeglądów stanu technicznego zasobów mieszkaniowych .
2. Przy opracowaniu planu remontów bierze się pod uwagę:
 - 1) stopień zużycia lub uszkodzenia elementów technicznych budynków lub budowli,
 - 2) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu,
 - 3) zabezpieczenie przeciwpożarowe i spełnienie wymagań ochrony środowiska ,
 - 4) likwidację zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich ,
 - 5) zalecenia pokontrolne wynikające z przeglądów lub decyzji uprawnionych organów oraz w miarę możliwości wnioski mieszkańców .
3. Plan rzeczowy remontów winien odpowiadać wysokości planowanych środków funduszu remontowego na dany rok. Środkami funduszu dysponuje Zarząd zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem remontów.
4. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią lub innym zdarzeniem losowym Zarząd ma prawo zlecenia wykonania tych prac .
5. Każda zmiana rzeczowego i finansowego zakresu prac remontowych wymaga sporządzenia przez Zarząd korekty planu i przedłożenia do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej .

§ 6

1. Odpisy na fundusz remontowy zasobów obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i dotyczą wszystkich lokali mieszkalnych. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.

2. Stawki odpisów na remonty nalicza się w ramach opłat za lokale stosownie do 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Niewykorzystany fundusz remontowy lub wykorzystanie funduszu powyżej posiadanych środków przechodzi do rozliczenia w latach następnych.

§ 7

1. Finansowanie remontów określonych w niniejszym Regulaminie jest realizowane zbiorczo w ramach funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, według planów gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 8

1. Koszty remontów rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości według faktur i rachunków wykonanych robót remontowych.
2. Kosztami prac remontowych wykonywanych przez własną ekipę Spółdzielni obciąża się nieruchomości według przeprowadzonych własnych kalkulacji kosztowych.

§ 9

1. Za prawidłowość gospodarowania środkami funduszu remontowego oraz za prawidłowość udokumentowania wydatków z tego funduszu odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.
2. W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych obowiązujących ustaw oraz Statut Spółdzielni.
3. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14 grudnia 2020r. Uchwałą Nr 14/2020 i obowiązuje od tej daty.
4. Traci moc **REGULAMIN FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SŁUPCY** uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21 sierpnia 2018r. Uchwałą Nr 9/2018