

**Regulamin funduszu na remonty
Spółdzielni Mieszkaniowej JURA w Częstochowie**

Częstochowa 2019

I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2018 r., poz. 1285 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r., poz. 845 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2019 r., poz. 737 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2019 r., poz. 351 z późn. zm.).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej JURA w Częstochowie.
6. Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni Mieszkaniowej JURA w Częstochowie.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa JURA w Częstochowie, zwana dalej Spółdzielnią, tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, które zaliczane są do obowiązków Spółdzielni.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty, prowadząc jednocześnie ewidencję naliczeń i wydatków z funduszu na poszczególne nieruchomości, przy czym:
 - a) wydatki ponoszone na remonty części wspólnej w danej nieruchomości, ewidencjonowane są bezpośrednio na kontach księgowych tej nieruchomości,
 - b) wydatki ponoszone na remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, ewidencjonowane są na kontach księgowych poszczególnych nieruchomości, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
3. Gospodarkę środkami funduszu na remonty prowadzi Zarząd Spółdzielni w ramach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczych na poszczególne lata.
4. Odpisy na fundusz remontowy od lokali, obciążają koszty zasobami mieszkaniowymi.
5. Niewykorzystane środki finansowe funduszu na remonty danej nieruchomości przechodzą na rok następny.

§ 2

Wskroć w Regulaminie jest mowa o:

1. 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,
2. konserwacji – należy przez to rozumieć okresowo wykonywane roboty budowlane, niezbędne do utrzymania obiektu i jego otoczenia w należytych stanie technicznym, likwidację skutków uszkodzeń mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów poprzez naprawę,

Regulamin funduszu na remonty Spółdzielni Mieszkaniowej JURA w Częstochowie

3. nieruchomości – należy przez to rozumieć wydzieloną na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni nieruchomość gruntową zabudowaną budynkami, w skład której wchodzi lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu,
4. 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,
5. nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – należy przez to rozumieć służące do wspólnego korzystania mienie wspólne, w szczególności: ciągi pieszo jezdne, ogólnodostępne parkingi, place zabaw, boksy śmietnikowe, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, zieleńce itp.

III. Zasady tworzenia funduszu na remonty

§ 1

1. Fundusz na remonty tworzy się z:

a) naliczeń odpisów podstawowych ustalonych dla poszczególnych nieruchomości w zatwierdzonych planach gospodarczych,

b) naliczeń odpisów dodatkowych ustalonych dla poszczególnych nieruchomości w zatwierdzonych planach gospodarczych, w przypadku pilnej potrzeby przeprowadzenia remontu w danej nieruchomości lub na wniosek większości mieszkańców danej nieruchomości. W obliczeniu większości przyjmuje się zasadę:

1. jedno mieszkanie – jeden głos,
 2. z większością mamy do czynienia wtedy gdy za rozwiązaniem oddanych jest 50% + 1 głos spośród uprawnionych,
 3. w obliczeniu większości brane są pod uwagę tylko głosy oddane „za” lub „przeciw”.
- c) odszkodowań otrzymanych od firm ubezpieczeniowych,
- d) odszkodowań od osób, które spowodowały szkodę, której naprawa była sfinansowana środkami funduszu na remonty,
- e) kwot uzyskanych od wykonawców robót z tytułu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze robót oraz kar umownych za zwłokę w realizacji robót lub usuwaniu wad.

2. Fundusz na remonty może być zasilony:

a) w wyniku podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,

b) kredytami lub pożyczkami,

c) dofinansowaniem środkami instytucji zewnętrznych w tym dotacjami ze środków Unii Europejskiej.

3. Przychody funduszu na remonty mogą zostać podzielone na zadania celowe.

IV. Dysponowanie środkami funduszu na remonty

§ 1

1. Środki funduszu na remonty przeznacza się na:

a) finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych należących do obowiązków



Spółdzielni,

- b) zakup materiałów budowlanych, sprzętu i narzędzi,
- c) zakup usług remontowo-budowlanych,
- d) finansowanie wydatków na naprawy oraz roboty remontowe i konserwacyjne, a także przeglądy stanowiące podstawę tychże robót, wykonywane przez jednostki własne Spółdzielni lub wykonawców zewnętrznych,
- e) wymiana wodomierzy, które utraciły cechę legalizacyjną,
- f) spłaty kredytów i pożyczek zaciągniętych na finansowanie prac remontowych.

§ 2

- 1. Z funduszu na remonty nie finansuje się kosztów robót konserwacyjnych.
- 2. Z funduszu na remonty nie finansuje się kosztów napraw należących do obowiązków użytkowników lokali.

V. Kalkulacja opłat

§ 1

- 1. Podstawą ustalenia odpisu na fundusz na remonty jest plan finansowy Spółdzielni.
- 2. Spółdzielnia może opracować i zatwierdzić wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.
- 3. Odpis na fundusz na remonty ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
- 4. Plan rzeczowo – finansowy remontów, będący częścią planu finansowego powinien uwzględniać:
 - a) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów nieruchomości na okres, dla którego są ustalone,
 - b) źródła finansowania remontów w danym okresie,
 - c) wartość funduszu na remonty poszczególnych nieruchomości.
- 5. Zakres prac remontowych dla nieruchomości sporządza się na podstawie okresowych kontroli i bieżących przeglądów stanu technicznego budynków i budowli oraz wniosków mieszkańców danych nieruchomości.
- 6. Przyjmując do realizacji zakres prac remontowych poszczególnych nieruchomości należy zachować pierwszeństwo robót mających na celu:
 - a) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - d) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków,
 - e) zachowanie stanu estetycznego nieruchomości.
- 7. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, Zarząd ma prawo zlecania wykonania tych robót remontowych poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów, z pominięciem drogi przetargowej.

§ 2

Regulamin funduszu na remonty Spółdzielni Mieszkaniowej JURA w Częstochowie

1. Odpis na fundusz na remonty planowany jest dla poszczególnych nieruchomości.
2. W przypadku przedsięwzięć remontowych na większą skalę, odpis na fundusz na remonty może być kalkulowany na określone zadania celowe z uwzględnieniem wieloletniego finansowania.
3. W ramach funduszu na remonty dopuszcza się przejściowe finansowanie remontów środkami z innych nieruchomości.
4. W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości z zasobów Spółdzielni:
 - a) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza wpływy i wydatki funduszu na remonty tej nieruchomości z właścicielami lokali,
 - b) jeżeli w wyniku tego rozliczenia saldo funduszu na remonty jest ujemne, właściciele lokali są zobowiązani do spłaty tego salda.

VI. Postanowienia końcowe

§ 1

1. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej JURA w Częstochowie nr 4 z dnia 18 grudnia 2019 roku.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały i obowiązuje od dnia 18 grudnia 2019 roku.
3. Traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni mieszkaniowej JURA w Częstochowie Nr 47/VI/09 z dnia 24.11.2009 r.