

**Regulaminu zasad tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego
w SBM Dziennikarz, ul. Białobrzeska 68**

I. Podstawa prawna

§ 1

1. Statut Spółdzielni § 35 p.10 w związku z art. 6 p.3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz. U. z 17 października 2013 r. poz. 1222).
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 prawo budowlane (Dz.U.2013r. poz.1409)

II. Postanowienia ogólne

§ 2

Ileć w regulaminie jest mowa o:

1. remoncie-należy rozumieć przez to 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 nieruchomość zarządzaną przez Spółdzielnię
3. nieruchomość wspólna - należy przez to rozumieć grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do indywidualnego użytku osób.

§ 3

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Fundusz remontowy wykorzystywany jest na:
 - a) remonty całych zasobów mieszkaniowych stanowiących własność Spółdzielni i zarządzanych w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych
 - b) spłatę kredytów wraz z odsetkami zaciągniętych na realizację prac remontowych,
 - c) pokrywanie kosztów usuwania nagłych awarii,
 - d) pokrywanie szkód majątkowych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali;
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy wszystkich właścicieli lokali, w tym również właścicieli lokali wyodrębnionych; członków oraz osób nie będących członkami Spółdzielni,
4. Jeżeli dla nieruchomości wydatki na remonty przekroczyły stan posiadanych przez Spółdzielnię środków funduszu remontowego (wystąpił ujemny wynik funduszu remontowego) Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, podejmuje decyzję o ewentualnym zwiększeniu wysokości świadczenia na fundusz remontowy na okres nie dłuższy niż 1 rok.

5. Spółdzielnia może tworzyć również fundusze remontowe celowe na cele inne niż określone w niniejszym regulaminie, tworzone każdorazowo określone odrębną uchwałą Walnego Zgromadzenia.

6. Fundusze remontowe celowe mogą być tworzone na zadania realizowane w krótkim czasie (do jednego roku).

III. Zasady tworzenia funduszu remontowego

§ 4

1. Fundusz Remontowy tworzy się z:

- a) obowiązkowych odpisów obciążających właścicieli lokali;
- b) kwot wykazanych w bilansie jako nadwyżka przychodów nad kosztami za dany rok.

2. Obowiązkowe odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni naliczane są od m²powierzchni lokali mieszkalnych wg stawek określonych odrębną uchwałą Walnego Zgromadzenia.

IV. Gospodarka funduszem remontowym

§ 5

- 1. Gospodarowanie środkami funduszu remontowego prowadzi Zarząd Spółdzielni.
- 2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
- 3. Wpłaty na fundusz remontowy wnoszone są w ramach opłat za lokal.

§ 6

- 1. Gospodarowanie środkami funduszu remontowego odbywa się na podstawie planu rzeczowo – finansowego opracowanego dla nieruchomości na dany rok.
- 2. Wysokość planowanych kosztów remontów w danym roku w budynku nie powinna przekroczyć stanu posiadanych środków na funduszu remontowym.
- 3. Z funduszu remontowego Spółdzielni nie finansuje się:
 - a) napraw i remontów obciążających właścicieli i użytkowników lokali mieszkalnych.
 - b) okresowych przeglądów technicznych wynikających z przepisów prawa budowlanego,
 - c) okresowych i bieżących przeglądów budynku i urządzeń infrastruktury na podstawie przepisów dozoru technicznego i ze względów bezpieczeństwa,
 - d) okresowej i bieżącej kontroli instalacji ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania, instalacji gazowej i elektrycznej.

§ 7

- 1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości Spółdzielni ujmowany w planie rzeczowym remontów sporządza się na podstawie okresowych kontroli i przeglądów bieżących stanu technicznego budynku o częstotliwości zgodnej z przepisami Prawa budowlanego.
- 2. Rzeczowo-finansowy plan remontów stanowi element planu gospodarczego Spółdzielni zatwierdzanego uchwałą Walnego Zgromadzenia na każdy rok kalendarzowy.

- 3 Zmiany w rodzaju i zakresie prowadzonych remontów nie wymagają zmiany niniejszego regulaminu, o ile wynikają z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów;
- 4 W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - a) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego stosowania w budownictwie,
 - b) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwości w trakcie prac remontowych.
- 5 Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór sprawuje Zarząd Spółdzielni.
6. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

§ 8

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymywanie należytego stanu technicznego i sanitarnego urządzeń i wyposażenia swoich lokali.
2. Mieszkańcy we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązani są zadbać o wykonanie wszystkich napraw wewnątrz swoich lokali.

IV Postanowienia końcowe

Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr z dnia ^{30/XII}..... 2015 r.
Regulamin obowiązuje od dnia ^{31.VI}..... 2016 r.