

Uchwała nr / 2017

**Rady Nadzorczej Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie
z dnia 20 grudnia 2017 roku.**

**w sprawie: zatwierdzenia regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego
w Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie**

Rada Nadzorcza Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie w oparciu
o § 83 ust.1 pkt.29 Statutu uchwała co następuje:

§ 1

Zatwierdza Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Leszczyńskiej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie.

§ 2

Traci moc regulamin zatwierdzony Uchwałą nr 9 z 22 kwietnia 2015 roku.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lesznie
Wiesław Marusza
Sekretarz Rady Nadzorczej LSM

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lesznie
Paula G. G. G.
Przewodniczący Rady Nadzorczej LSM

Regulamin
tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego
w Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lesznie

Leszno, grudzień 2017

Rozdział I

§ 1

Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003r., poz.1222, z późn. zmianami).
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2017r., poz. 1332 z późn. zmianami).
3. Statut Spółdzielni.

Definicje

§ 2

1. Lokal - samodzielny lokal mieszkalny, garaż.
2. Użytkownik lokalu:
 - członek spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - członek spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
 - właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - najemca lokalu,
 - użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.
3. Nieruchomość – działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi bądź użytkowymi, a także działka niezabudowana dla której założona jest księga wieczysta.
4. Odpis na fundusz remontowy – jednostkowa wartość w zł/m² powierzchni lokalu, naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów nieruchomości.
5. Świadczenie – obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy.
6. Dofinansowanie – środki pochodzące z podziału nadwyżki bilansowej nie podlegające zwrotowi, przekazywane na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni na sfinansowanie w całości lub części kosztów remontów realizowanych poprzez fundusz remontowy nieruchomości.
7. Pożyczka wewnętrzna – środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym jednej nieruchomości przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego innej nieruchomości w obrębie której konieczne jest wykonanie robót o wartości przekraczającej kwotę środków istniejących na tym funduszu i podlegające zwrotowi, na warunkach określonych w odrębnej uchwale.

Rozdział II

Postanowienia ogólne

§ 3

1. Postanowienia niniejszego regulaminu określają zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego w Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Odpis na fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości mają wszyscy użytkownicy lokali znajdujących się w nieruchomości.
4. Z funduszu remontowego nie finansuje się robót, które obciążają użytkowników lokali zgodnie postanowieniami zawartymi w odrębnym regulaminie.
5. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
6. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.

Rozdział III

Fundusz remontowy nieruchomości

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględniają wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:
 - odpisów z wpłat wnoszonych na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - odpisów z wpłat wnoszonych na fundusz remontowy dźwigów osobowych wnoszonych przez użytkowników lokali położonych w budynkach wyposażonych w dźwigi,
 - kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe nieruchomości,
 - kredytów bankowych,
 - podziału nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni,
 - dofinansowania środkami Unii Europejskiej, samorządowymi,
 - innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości.
3. Środki funduszu remontowego przeznacza się na:
 - remont zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
 - remont garaży,

- rozliczanie w czasie kosztów związanych z termomodernizacją oraz innymi remontami,
- spłatę kosztów obsługi i odsetek od ewentualnych kredytów na remonty,
- pokrycie straty bilansowej,
- inne cele na podstawie decyzji Rady Nadzorczej lub Zarządu.

Rozdział IV

Wysokość świadczeń na fundusz remontowy nieruchomości

§ 5

1. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są okresowe kontrole nieruchomości.
2. Dane zawarte w protokołach stanowią podstawę do sporządzania zestawienia robót remontowych w danej nieruchomości.
3. Zestawienia o których mowa w ust.2 stanowią podstawę do sporządzania planu robót remontowych.
4. Podstawą do ustalania wysokości miesięcznych świadczeń na fundusz remontowy nieruchomości powinien być:
 - stan środków funduszu remontowego na początek każdego roku,
 - wyceniony plan robót remontowych na dany rok,
 - koszt docieplenia budynków przypadający do rozliczenia w danym roku,
 - przewidywany koszt ewentualnych kredytów zaciągniętych na remonty przypadające do spłaty w danym roku,
 - powierzchnia użytkowa lokali w danej nieruchomości,
 - wysokość ewentualnego dofinansowania przyznanego uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
5. Dopuszcza się różne stawki na fundusz remontowy w danej nieruchomości w przypadku docieplenia budynków.
6. Wysokość opłat wnoszonych na fundusz remontowy określona jest w planie finansowo-gospodarczym zatwierdzanym corocznie przez Radę Nadzorczą. Ewentualne zmiany ich wysokości w ciągu roku zatwierdza Rada Nadzorcza.

Rozdział V
Postanowienia końcowe

§ 6

1. Traci moc regulamin zatwierdzony Uchwałą nr 9 z dnia 22 kwietnia 2015 r.
2. Niniejszy regulamin zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu *20.12.2017*
3. Regulamin obowiązuje od dnia zatwierdzenia.

RADA NADZORCZA
LESZCZYŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ

Sekretarz Rady Nadzorczej
Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lesznie

Wiesław Marusza

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lesznie

Paweł Ciesielski