

REGULAMIN

FUNDUSZU REMONTOWEGO MŁODZIEŻOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W TORUNIU

§ 1

Podstawa prawna:

- 1) ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.),
- 2) ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2017r. poz. 1560 z późn. zm.),
- 3) Statut Spółdzielni,
- 4) Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni.

§ 2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **lokal** – lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż, miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym,
- 2) **użytkownik lokalu** – właściciel, osoba której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoba której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemca lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
- 3) **nieruchomość** – działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem mieszkalnym lub użytkowym lub kilkoma budynkami oraz działka lub działki niezabudowane, dla których założona jest jedna księga wieczysta,
- 4) **części wspólne nieruchomości** – grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu,
- 5) **ewidencja i rozliczenie funduszu remontowego** – prowadzenie wykazu wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego w nieruchomości.

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, najemców oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
3. Fundusz remontowy tworzy się w celu wykonania wszelkich działań technicznych w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości, za wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu.
4. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy jest określona przez Radę Nadzorczą na podstawie planu potrzeb remontowych budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej.
5. Środki zgromadzone na funduszu remontowym są kumulowane i nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.

§ 4

1. Fundusz remontowy Spółdzielnia tworzy z:

- 1) odpisów od lokali naliczanych w ramach opłat eksploatacyjnych przez osoby wymienione w § 3 ust. 2 wynikających z potrzeb remontowych w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni,
- 2) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od

wykonawców robót remontowych i modernizacyjnych,

3) kwot z tytułu odszkodowań uzyskanych od firm ubezpieczeniowych za powstałe szkody,

4) premii termomodernizacyjnej,

5) innych wpływów, na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni.

2. Dla realizacji celów remontowych Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek za zgodą Walnego Zgromadzenia.

§ 5

Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość przejściowego uzupełnienia funduszu remontowego środkami funduszu zasobowego Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji zaangażowanych środków na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.

§ 6

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczanych w ramach opłat za użytkowanie lokali powinna uwzględniać:

1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów,

2) stan środków funduszu remontowego.

2. Stawki odpisów są jednakowe dla wszystkich nieruchomości.

3. Stawki odpisów mogą jednak zostać podwyższone dla nieruchomości jeżeli ich potrzeby remontowe nie są pokrywane przez stawkę odpisu na fundusz remontowy określoną w ust.2.

4. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.

§ 7

1. W przypadku, gdy potrzeby remontowe nieruchomości są wyższe niż wielkość zaewidencjonowanego funduszu, Spółdzielnia może podwyższyć wielkość odpisu dla tej nieruchomości.

2. Jeżeli wysokość środków funduszu remontowego dla lokali, zespołu garaży, garaży w budynku bądź w wielostanowiskowym lokalu garażowym w nieruchomości nie wystarcza na pokrycie kosztów związanych z zakresem remontu Spółdzielnia może ustalić dodatkowy odpis.

3. Wysokość podwyższonego odpisu oraz okres jego obowiązywania uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.

§ 8

Środki z funduszu remontowego przeznaczone są na:

1) finansowanie kosztów remontów nieruchomości w celu utrzymania ich w należyтым stanie technicznym,

2) remonty budowli i infrastruktury związanych z nieruchomościami .

3) spłatę kredytów i odsetek od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych,

4) pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali.

§ 9

Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego z uwzględnieniem wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego w każdej nieruchomości.

§ 10

1. Wyłącznie w przypadku:

- podjęcia przez właścicieli uchwały na podstawie art. 24(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,

- wyodrębnienia w trybie przepisów art. 26 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,

Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

2. Jako niezwłoczne rozliczenie należy rozumieć rozliczenie dokonane w terminie jednego miesiąca od zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 1.

3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.

4. Rozliczenie funduszu remontowego, w terminie o którym mowa w ust. 2, polega na zwrocie właścicielom niewykorzystanego funduszu remontowego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 1.

5. Właściciele lokali nie mają roszczeń środków funduszu remontowego z zastrzeżeniem ust. 1.

§ 11

1. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 21.05.2018 r. (uchwała nr - prot. 4/2018) i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.

2. Traci moc obowiązującą Regulamin funduszu remontowego Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 12.03.2012r. (protokół nr 2/2012) wraz z późniejszymi zmianami.