

Załącznik Nr 5

do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i lokalami stanowiącymi mienie innych osób (odrębna własność lokali) oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali SMLW „Popowice”

Tekst jednolity

Re g u l a m i n**Tworzenia i wykorzystania Funduszu Remontowego
w SMLW „Popowice” we Wrocławiu**

Regulamin opracowano w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 30, poz. 210 z 1982r. ze zm.)
2. Ustawę z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4, poz. 27 z 2001r. ze zm.)
3. Statut Spółdzielni

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Spółdzielnia tworzy:
 - Fundusz Remontowy nieruchomości (w Spółdzielni „Popowice” nieruchomości określają Uchwały Zarządu podjęte z art. 42 i 43 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych),
 - Fundusz Remontowy na utrzymanie mienia wspólnego Spółdzielni służącego do użytku wspólnego (mienie to stanowią wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia będące własnością Spółdzielni, tzn. chodniki, ciągi pieszo – jezdne, parkingi, tereny zielone, hydrofornie, itp., które służą prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię),
 - Fundusz Remontowy dźwigów znajdujących się w budynkach mieszkalnych.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będącymi członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. W SMLW „Popowice” ewidencję wpływów i wydatków Funduszu Remontowego prowadzi się wg zasady memoriału określonego w Ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości.
4. Fundusz Remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz należyтым stanie estetycznym.
Definicje zasobów mieszkaniowych przyjmuje się zgodnie z interpretacją Ministra Finansów, na podstawie przepisów Ustawy z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000r., Nr 54, poz. 654 ze zm.).
5. Fundusz Remontowy może być przeznaczony na spłatę odsetek od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych danej nieruchomości.

6. Zakres realizacji prac remontowych w danym okresie rozliczeniowym (rok kalendarzowy) wyznacza plan rzeczowy remontów sporządzony na podstawie przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.
7. Wybór wykonawców zewnętrznych planowanych prac remontowych odbywa się zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem przetargów.
8. W przypadku wystąpienia awarii lub nagłego pogorszenia stanu technicznego budynku zagrażającego bezpieczeństwu użytkownikom Zarząd może zlecić usunięcie tych zagrożeń w pierwszej kolejności z pominięciem drogi przetargowej.
9. **W przypadku, gdy większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.**
10. **Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:**
 - a) **podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także**
 - b) **wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza się niezwłocznie ze wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki z Funduszu Remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.**
11. **Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia Sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 10.**
12. **Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji Funduszu Remontowego.**
13. **Rozliczenie Funduszu Remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki Funduszu Remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru Funduszu Remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 10.**
14. **Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu Funduszu Remontowego dla poszczególnych nieruchomości.**

II. Fundusz Remontowy nieruchomości

1. Fundusz Remontowy nieruchomości tworzy się z:
 - odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi od m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych znajdujących się w danej nieruchomości w wysokości ustalonej w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą rocznym planie finansowo – rzeczowym Spółdzielni,
 - innych źródeł.

2. Wielkość odpisów. O których mowa w pkt. II.1. ustala się w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan finansowo – rzeczowy remontów dotyczący danej nieruchomości.
3. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego (coroczny przegląd stanu technicznego zasobów Spółdzielni).
4. Opłata, o której mowa w pkt. I.2. jest równa stawce odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (pkt. II.1.).

III. Fundusz Remontowy na utrzymanie mienia Spółdzielni służącego do użytku wspólnego

1. Fundusz Remontowy na utrzymanie mienia Spółdzielni służącego do użytku wspólnego tworzy się z:
 - odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi od m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych znajdujących się w danej nieruchomości w wysokości ustalonej w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą rocznym planie finansowo – rzeczowym Spółdzielni,
 - innych źródeł.
2. Stawka odpisu na Fundusz Remontowy na utrzymanie mienia Spółdzielni służącego do użytku wspólnego jest elementem kalkulacyjnym opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników wymienionych w pkt. I.2.

IV. Fundusz Remontowy dźwigów znajdujących się w budynkach mieszkalnych

1. Fundusz Remontowy dźwigów znajdujących się w budynkach mieszkalnych tworzy się na nieruchomości (w Spółdzielni „Popowice” nieruchomości określają Uchwały Zarządu podjęte zgodnie z art. 42 i 43 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych).
2. Fundusz Remontowy dźwigów jest elementem kalkulacyjnym opłaty wnoszonej przez użytkowników mieszkań (pkt. I.2.) na utrzymanie dźwigów. Opłaty wnoszą tylko użytkownicy mieszkań, które usytuowane są w budynkach wyposażonych w dźwigi.

- 1. Tekst jednolity niniejszego *Regulaminu* został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 41/06/VII/2022 z dnia 24.06.2022r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.**
- 2. Jednocześnie traci moc *Regulamin tworzenia i wykorzystywania Funduszu Remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Popowice” we Wrocławiu z dnia 28.10.2008r. z późniejszymi zmianami.***

Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej
Halina Czapnik

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej SMLW „Popowice”

Halina Czapnik