**REGULAMIN tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej ”Nasza Spółdzielnia” w Stroniu Śląskim**

Podstawę prawną regulaminu stanowi:

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasza Spółdzielnia” w Stroniu Śl. wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000251219.

2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.

3. Ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane z późniejszymi zmianami.

4. Rozporządzenie ministra spraw wewnętrznych i administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

§ 1.

**Postanowienia ogólne:**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz zasobów mieszkaniowych w celu pozyskania środków finansowych na wykonanie prac remontowych w nieruchomościach i utrzymania ich w należytym stanie technicznym na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.

2. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, najemców lokali mieszkalnych,

3. Tworzony przez Spółdzielnię fundusz remontowy winien zabezpieczać potrzeby remontowe zasobów mieszkaniowych i dzieli się na :

- fundusz remontowy nieruchomości,

- fundusz remontowy Spółdzielni.

4. Przez nieruchomość należy rozumieć wydzieloną na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia odrębnej własności lokali , nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem, w skład której wchodzą lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

5. Pod pojęciem remontu należy rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów innych niż użyto w stanie pierwotnym.

6. Remontem jest naprawa główna polegająca na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku oraz naprawa bieżąca polegająca na remoncie elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymania budynku we właściwym stanie technicznym.

§ 2.

**Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym nieruchomości:**

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się z :

- odpisów w jednakowej wysokości dla poszczególnych nieruchomości naliczanych według powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w wysokości miesięcznych opłat na fundusz remontowy ,

- odpisów naliczanych według powierzchni użytkowej lokali o innym przeznaczeniu (lokali użytkowych) w wysokości miesięcznych opłat na fundusz remontowy za użytkowanie tych lokali,

2. Fundusz remontowy nieruchomości zwiększa się o wartość:

- udzielonych zwrotnych pożyczek z funduszu remontowego Spółdzielni,

- nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia członków.

3. Środki funduszu remontowego nieruchomości są przeznaczone na :

- finansowanie kosztów remontów nieruchomości wspólnej,

- spłatę pożyczek na remonty nieruchomości z funduszu remontowego Spółdzielni,

- pokrycie kosztów usuwania awarii technicznych i doprowadzenia do stanu zgodności z obowiązującymi przepisami w częściach wspólnych nieruchomości,

- wypłaty przyznanych częściowych zwrotów poniesionych przez użytkowników za wymianę stolarki okiennej, na zasadach określonych stosowną uchwałą Rady Nadzorczej,

4. Ze środków funduszu remontowego nieruchomości nie finansuje się remontów obciążających użytkowników lokali zgodnie z obowiązującym regulaminem określającym obowiązki Spółdzielni i Członków w zakresie napraw lokali w S.M. „Nasza Spółdzielnia”.

5. Fundusz remontowy nieruchomości jest rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości.

6. Podstawę wydatkowania środków funduszu remontowego nieruchomości stanowi roczny plan rzeczowo-finansowy remontów uchwalony przez Radę Nadzorczą.

7. Roczny plan remontowy nieruchomości jest sporządzony po uwzględnieniu potrzeb remontowych wykazanych w rocznych i pięcioletnich przeglądach technicznych oraz przeglądach okresowych zasobów mieszkaniowych.

8. Nie wykorzystany w danym roku fundusz remontowy nieruchomości tworzony i rozliczany odrębnie dla danej nieruchomości przechodzi do wykorzystania na rok następny.

9. Wysokość odpisów rocznych funduszu na remonty uchwala Rada Nadzorcza .

10. Wysokość planowanych na dany rok środków finansowych funduszu remontowego nieruchomości pochodzących z odpisów oraz z innych źródeł przychodów powinna zabezpieczać planowany do wykonania zakres prac remontowych tych nieruchomości.

11. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przejściowe, częściowe finansowanie planowanych do wykonania w danym roku remontów nieruchomości z niewykorzystanych środków funduszu remontowego innych nieruchomości .

12. Planowane do wykonania remonty w nieruchomości , na które brakuje środków własnych funduszu remontowego nieruchomości mogą być sfinansowane z udzielonej zwrotnej pożyczki ze środków funduszu remontowego Spółdzielni na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 3.

**Zasady udzielania pożyczek z funduszu remontowego Spółdzielni.**

1. Pożyczki zwrotne pochodzące z funduszu remontowego Spółdzielni przeznacza się głównie na:

a) remonty mające na celu usunięcie awarii, stanu zagrożenia, wynikające z opinii technicznych i nakazów organów administracyjno-budowlanych,

b) remonty wykonywane w celu obniżenia kosztów eksploatacji nieruchomości.

2. Maksymalną wysokość pożyczki określa każdorazowo Rada Nadzorcza.

3. Maksymalny czas zwrotu pożyczki zwrotnej ze środków funduszu remontowego Spółdzielni nie powinien przekraczać 60 miesięcy począwszy od następnego roku, w którym został wykonany remont z udziałem środków funduszu remontowego Spółdzielni.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może uchwalić dłuższy okres spłaty pożyczki nie przekraczający 84 miesiące.

5. Wielkość sumy udzielonych pożyczek nie powinna przekraczać 95% aktualnego stanu funduszu.

6. Pożyczka może być udzielona na wniosek Zarządu . Zarząd winien wniosek przedstawić Radzie Nadzorczej w celu podjęcia uchwały.

§ 4.

**Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym Spółdzielni.**

1. Fundusz remontowy Spółdzielni tworzy się z :

a) z przychodów uzyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych (najmy) i użytkowych,

b) innych wskazanych uchwałą Rady Nadzorczej,

2. Fundusz remontowy Spółdzielni zwiększa się o wartość:

a) zwróconych pożyczek,

b) nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia członków,

3. Środki funduszu remontowego przeznacza się na:

a) pożyczki udzielane na podstawie uchwał Rady Nadzorczej na finansowanie imiennych wymienionych remontów w danych nieruchomościach,

4. Podstawę wydatkowania środków funduszu remontowego Spółdzielni stanowi uchwalony przez Radę Nadzorczą roczny plan rzeczowo – finansowy Spółdzielni, obejmujący roczny plan rzeczowo – finansowy remontów oraz wszystkie uchwały Rady Nadzorczej podjęte po uchwaleniu rocznego planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni dotyczące rozszerzenia planu rzeczowo – finansowego remontów,   
udzielonych pożyczek i warunków spłaty.

5. Środki funduszu gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni, a wpływy i wydatki środków funduszu na remonty rozliczane są na poszczególne nieruchomości.

6. Za realizację rocznego planu remontów uchwalonego przez Radę Nadzorczą odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni, który do końca marca każdego roku przedstawia Radzie Nadzorczej sprawozdanie z wykonania planu remontów za rok ubiegły.

Niniejszy Regulamin został uchwalony na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasza Spółdzielni dnia 12.06.2008r. Uchwała nr 8/2008 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.