

SM „P”	Regulamin Funduszu Remontowego określający zasady finansowania i rozliczania kosztów remontów zasobów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie ul. Komandosów 1	Numer Regulaminu 8/RN
		Strona/stron 1/7

REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO

**określający zasady finansowania
i rozliczania kosztów remontów zasobów
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska”**

Sekretarz Rady Nadzorczej	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Zdzisław Golenia	Teresa Bilka

SM „P”	Regulamin Funduszu Remontowego określający zasady finansowania i rozliczania kosztów remontów zasobów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie ul. Komandosów 1	Numer Regulaminu 8/RN
		Strona/stron 2/7

§ 1

Postanowienia niniejszego Regulaminu oparte zostały na podstawie przepisów:

- 1) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz. U. z 2001r. Nr 4, poz. 27 z późn. zm./;
- 2) Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze /Dz. U. z 1982r. Nr 30, poz. 210 z późn. zm./;
- 3) Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali /Dz. U. z 1994r. Nr 85, poz. 388 z późn. zm./
- 4) Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane /Dz. U. z 1994r. Nr 89, poz. 414 z późn. zm./
- 5) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. – o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego /Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm./
- 6) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych /Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836 z późn. zm./;
- 7) Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie /Dz. U. z 1999 nr 43, poz. 430 z późn. zm./;
- 8) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm./;
- 9) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie z dnia 21.07.2012 r.

§ 2

Ilekość w niniejszym regulaminie jest mowa o:

1. **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Podwawelska”.
2. **Funduszu Remontowym** – należy przez to rozumieć fundusz centralny i fundusz poszczególnych nieruchomości.
3. **Funduszu centralnym** – należy przez to rozumieć fundusz przeznaczony na remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni **oraz:**
 - nieruchomości zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzeń i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla;
 - chodników, jezdni, ciągów pieszo-jezdnych i parkingów;
 - urządzeń na placach zabaw;
 - zwrot kosztów wymiany stolarki członkom Spółdzielni, zgodnie z ustaleniami odrębnego regulaminu;
 - kredytowanie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości w tym remontów dźwigów osobowych – na podstawie decyzji Rady Nadzorczej Spółdzielni;
4. **Funduszu poszczególnych nieruchomości** – należy przez to rozumieć fundusz przeznaczony na remonty nieruchomości wspólnych,

SM „P”	Regulamin Funduszu Remontowego określający zasady finansowania i rozliczania kosztów remontów zasobów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie ul. Komandosów 1	Numer Regulaminu 8/RN
		Strona/stron 3/7

5. **Nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu. Nieruchomość wspólną stanowią w szczególności:
- części i urządzenia budynku, które nie służą do wyłącznego użytku dysponentów lokali, między innymi: fundamenty, ściany z kanałami wentylacyjnymi i spalinowymi, stropy, korytarze klatki schodowej, dźwigi, zsypy, piony instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej oraz centralnego ogrzewania, suszarnie, wózkownie, dachy, elewacja oraz elementy elewacji jak rynny, rury spustowe itp.;
 - elementy infrastruktury poszczególnych nieruchomości, nie finansowane z funduszu centralnego, stanowiące w szczególności: wiaty śmietnikowe, schody zewnętrzne, zieleńce itp.
6. **Remonty** – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
7. **Konserwacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej obiektów Spółdzielni, a także utrzymanie zieleni.

§ 3

Fundusz remontowy tworzy się na podstawie przepisów Prawa spółdzielczego, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni i niniejszego Regulaminu.

§ 4

Fundusz centralny tworzy się w szczególności:

1. Z części nadwyżki bilansowej uzyskanej przez Spółdzielnię, z przychodów i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej (z najmu lokali, pozostałych działalności, dzierżawy gruntów i reklam na terenach stanowiących mienie Spółdzielni).
Uchwałę w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie.
2. Z kwot z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki lub za zwłokę w ich usuwaniu, a uzyskanych od wykonawców robót remontowych finansowanych z funduszu remontowego mienia Spółdzielni.
3. Z oprocentowania środków funduszu remontowego zgromadzonego na lokatach bankowych.
4. Z kwot otrzymywanych z firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego mienia Spółdzielni.
5. Z dotacji, subwencji, dofinansowania oraz darowizn przeznaczonych na remonty mienia Spółdzielni.
6. Z wpłat od właścicieli posiadających odrębną własność lokalu i od osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którzy nie są członkami Spółdzielni.
Wysokość tych wpłat wylicza się w relacji do poniesionych kosztów w danym roku a przeznaczonych na utrzymanie mienia Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby

SM „P”	Regulamin Funduszu Remontowego określający zasady finansowania i rozliczania kosztów remontów zasobów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie ul. Komandosów 1	Numer Regulaminu 8/RN
		Strona/stron 4/7

zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, przy uwzględnieniu obciążeń przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania.

7. Nie wykorzystane środki funduszu remontowego mienia Spółdzielni z roku bieżącego przechodzą na rok następny.

§ 5

Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości tworzy się z:

1. Odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi od:
 - członków posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu;
 - członków posiadających odrębną własność lokalu;
 - osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie będących członkami Spółdzielni;
 - od właścicieli posiadających odrębną własność lokali, nie będących członkami Spółdzielni –
 części nadwyżki bilansowej uzyskanej przez Spółdzielnię, z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej (z najmu lokali, pozostałych działalności, dzierżawy gruntów i reklam na terenach stanowiących mienie Spółdzielni) zgodnie z uchwałą walnego Zgromadzenia. Kluczem podziałowym jest m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych członków Spółdzielni wg stanu na dzień 1.stycznia danego roku.
2. Kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji szkody stanowił wydatki z funduszu remontowego.
3. Kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań, za wady i usterki w danej nieruchomości.
4. Odpisów na finansowanie robót związanych z dokończeniem procesu termoizolacyjnego budynków w wysokości 0,50 zł/m².

§ 6

Stawki odpisu na fundusz remontowy

1. Gospodarowanie funduszami remontowymi prowadzi się w skali całych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, a ewidencje naliczeń i wydatków na remonty w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.
2. Wysokość stawki odpisów na fundusz remontowy ustala się indywidualnie dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy oraz wyposażenia.
Uchwałę podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
3. Dopuszcza się zróżnicowanie w wysokości stawki funduszu remontowego dla członków i nie członków Spółdzielni o wysokość uzależnioną od pożytków.
4. Wysokości stawek odpisów naliczanych na fundusz remontowy powinna zabezpieczać finansowanie robót (w określonym okresie czasu – zgodnie z ustaleniami § 7 niniejszego regulaminu), zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą w planie rzeczowo-finansowym na dany rok.

SM „P”	Regulamin Funduszu Remontowego określający zasady finansowania i rozliczania kosztów remontów zasobów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie ul. Komandosów 1	Numer Regulaminu 8/RN
		Strona/stron 5/7

5. Saldo środków na funduszu remontowym centralnym i poszczególnych nieruchomości jest przedstawiane Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§ 7

Planowanie wydatków remontowych oraz zasady finansowania remontów

1. Zarząd Spółdzielni opracowuje projekty planów remontów:
 - a) dla każdej nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi i garażami;
 - b) ogółem dla nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Planowany koszt całkowity remontów na dany rok nie może przekroczyć ilości środków finansowych jakimi Spółdzielnia dysponuje a które określone są w planie ekonomiczno finansowym Spółdzielni na dany rok, za wyjątkiem uzgodnionych z wykonawcami realizacji robót o większym zakresie w danym roku, których finansowanie nastąpi w kolejnych latach.
3. W przypadku rozpatrywania włączenia do rocznego planu rzeczowo - finansowego zakresu robót znacznie przewyższających wpływy na fundusz remontowy danej nieruchomości, warunkiem zatwierdzenia określonego zakresu robót jest uchwalenie wyższych stawek wysokości odpisu na fundusz remontowy tej nieruchomości tak, aby pożyczka (bez odsetek) z centralnego funduszu remontowego zaciągnięta na sfinansowanie tych robót mogła być spłacona w okresie do 7 lat, a wpływy na fundusz remontowy zabezpieczały wykonanie w tym okresie bieżących remontów.
- 3a. W przypadku braku środków na centralnym funduszu remontowym istnieje możliwość przejściowego zasilenia go ze środków obrotowych z obowiązkiem rozliczania nieruchomości uposażonej w okresie dwóch lat.
4. Centralny fundusz remontowy na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni może być przeznaczony na bezzwrotne dofinansowanie remontów budynków, po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych.
5. Centralny fundusz remontowy na podstawie decyzji Rady Nadzorczej może być przeznaczony także (niezależnie od ustaleń § 7 pkt 3), wg odrębnych uzgodnień na dofinansowanie w formie pożyczki zwrotnej (bez odsetek) pilnych, nie planowanych remontów w poszczególnych nieruchomościach, a w szczególności na:
 - remonty zapobiegające zagrożeniom bezpieczeństwa zdrowia i życia mieszkańców;
 - remonty wynikające z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Urzędu Dozoru Technicznego itp.

UWAGA!

Ustalenia §7 pkt 5 mogą mieć zastosowanie w przypadku braku możliwości dokonania korekty planowanych i nie wydatkowanych środków finansowych, które były przeznaczone na określone prace o mniejszej pilności w poszczególnych nieruchomościach.

SM „P”	Regulamin Funduszu Remontowego określający zasady finansowania i rozliczania kosztów remontów zasobów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie ul. Komandosów 1	Numer Regulaminu 8/RN
		Strona/stron 6/7

6. Zakres rzeczowy planowanych remontów ustalany jest w oparciu o:
- dokonane przeglądy stanu technicznego zasobów;
 - decyzje urzędów: Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Dozoru Technicznego itp.;
 - ewidencjonowane w Spółdzielni dane o awariach i uszkodzeniach;
 - ustalenia przyjętych do realizacji w Spółdzielni programów i planów wieloletnich;
 - przyjęte do realizacji przez Radę Nadzorczą i Zarząd wnioski z Walnego Zgromadzenia;
 - przewidywane środki finansowe.
7. Wstępny projekt planu rzeczowego remontów na następny rok wraz z wyceną winien być przedstawiany Radzie Nadzorczej nie później niż do 31 października danego roku.
8. Projekt planu rzeczowo – finansowego remontów na rok następny, zaopiniowany przez Komisję Techniczno Eksploatacyjną i Infrastruktury Osiedla, oraz Komisję Rewizyjną, wraz z wnioskiem o ustalenie wysokości stawek odpisu na fundusz remontowy Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej Spółdzielni do zatwierdzenia w formie uchwały .

§ 8

Rozliczanie wydatków remontowych

- Rozliczenie przychodów i kosztów związanych z funduszem remontowym poszczególnych nieruchomości oraz centralnym funduszem remontowym, przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
- Jednostką rozliczenia kosztów remontów jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, ustalonego przez Zarząd Spółdzielni, po weryfikacji przeprowadzonych pomiarów geodezyjnych, zgodnie z ustaleniami Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) i Polską Normą PN 70/B-02365.
- Nadwyżki lub niedobory powstałe w wyniku rozliczenia naliczonych opłat oraz poniesionych kosztów, w części dotyczącej remontów finansowanych z funduszu remontowego centralnego i funduszu poszczególnych nieruchomości, odnoszona jest na dobro lub w ciężar kosztów tej działalności w kolejnym okresie rozliczeniowym.
- Wpłaty, o których mowa w § 5 ust. 4 wnoszone będą aż do pokrycia kosztów poniesionych przy realizacji „Programu remontów elewacji i dociepleń budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” – II ETAP dla poszczególnych nieruchomości.
Dopuszcza się czasowe przesunięcie środków finansowych pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami

SM „P”	Regulamin Funduszu Remontowego określający zasady finansowania i rozliczania kosztów remontów zasobów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie ul. Komandosów 1	Numer Regulaminu 8/RN
		Strona/stron 7/7

§ 9

Postanowienia dodatkowe

1. Koszty remontów lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni, a mieszczących się w nieruchomości obciążają koszty lokali użytkowych, w wysokości odpowiadającej udziałowi tych lokali w nieruchomości wspólnej.

§ 10

Zmiany do poprzednio obowiązującego regulaminu uchwalonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 43 z dnia 30.06.2009 r. (z uwzględnieniem zmian wynikających z uchwały Rady Nadzorczej nr 8/2001 prot. nr 1/2011 w dn. 25.01.2011r.) zostały przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28.10.2014r. Uchwała nr 120, Prot. nr 17/2014

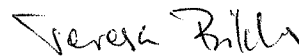
Na mocy ww. uchwały przyjęto jednolity tekst regulaminu.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Zdzisław Golenia

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Teresa Bilka