

Regulamin Tworzenia i Gospodarowania Funduszami Remontowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie

§ 1

1. Regulaminu opracowano w oparciu o następujące przepisy :
 - 1) ustawę z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. Nr 119 z 2003r. poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
 - 2) Statut Spółdzielni.
2. Dotychczasowe określenia: „fundusz remontowy ogólny” i „fundusz remontowy wyodrębniony” zastępuje się określeniami: „fundusz na remonty mienia Spółdzielni” i „fundusz remontowy nieruchomości”.

§ 2

Ilekoć w niniejszym Regulaminie użyte jest określenie:

1. **„Spółdzielnia”** należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową Prądnik Biały Wschód.
2. **„Fundusz na remonty mienia Spółdzielni”** – należy przez to rozumieć Fundusz remontowy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w rozumieniu art. 40 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych i ust. 6 § 2.
3. **„Fundusz remontowy nieruchomości”** – należy przez to rozumieć fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości
4. **„Nieruchomość wspólna”** – należy przez to rozumieć te części nieruchomości budynkowej, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali.
5. **„Mienie Spółdzielni”** – należy przez to rozumieć będące własnością lub współwłasnością Spółdzielni:
 - 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedla,
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
6. **„Remont”** – 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 materiałów i wyrobów budowlanych innych, niż użyto w stanie pierwotnym oraz trwałe ulepszenie istniejącego budynku lub lokalu,
7. **„Użytkownik lokalu”** – rozumie się przez to osobę faktycznie korzystającą z lokalu na podstawie przysługującego jej tytułu prawnego do lokalu lub w charakterze domownika osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu albo zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
8. **„Regulamin”** – rozumie się przez to niniejszy regulamin.

Tworzenie Funduszy

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze remontowe:
 - 1) fundusz na remonty mienia Spółdzielni,

- 2) fundusz remontowy nieruchomości.
2. Spółdzielnia tworzy fundusze na remonty w oparciu o plany rzeczowo – finansowe funduszy, uchwalane przez Radę Nadzorczą w ramach rocznego planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni.
3. Dla nieruchomości budynkowych posiadających dźwigi można utworzyć fundusz remontowy dźwigów w ramach funduszu remontowego nieruchomości.
4. Decyzję w formie uchwały o utworzeniu funduszy wymienionych w ust. 3 podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

§ 4

Fundusz na remonty mienia Spółdzielni tworzony jest z:

- 1) części nadwyżki bilansowej zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
- 2) kwot odszkodowań uzyskanych przez Spółdzielnię z tytułu szkód powstałych w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
- 3) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych pobieranych od wykonawców robót remontowych, mienia Spółdzielni,
- 4) odpisów w koszty od lokali o innym przeznaczeniu stanowiących mienie Spółdzielni w wysokości wynikającej z planu gospodarczo-finansowego,
- 5) odszkodowań za czasowe udostępnienie mienia Spółdzielni osobom trzecim,
- 6) środków uzyskanych z innych tytułów (np. dotacje, subwencje, darowizny itp.)

§ 5

1. Fundusz na remonty nieruchomości tworzony jest z:
 - 1) odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które zobowiązani są ponosić członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 2) kwot odszkodowań za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
 - 3) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań wykonawców robót remontowych w danej nieruchomości,
 - 4) odszkodowań za czasowe udostępnienie części nieruchomości osobom trzecim,
 - 5) pożytków z nieruchomości za zgodą wszystkich jej współwłaścicieli,
 - 6) innych tytułów (np. dotacje, subwencje, darowizny itp.).
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
4. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości z uwzględnieniem wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego nieruchomości (art. 4 ust. 4¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych).

5. Fundusz na remonty dźwigów tworzony jest w sposób określony w ust. 1.

Gospodarowanie Funduszami

§ 6

1. Fundusz na remonty mienia Spółdzielni przeznaczony jest na finansowanie gospodarki remontowej związanej z mieniem Spółdzielni, w tym między innymi na pokrycie kosztów:
 - 1) remontów budynków i lokali stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 2) remontów infrastruktury wspólnej,
 - 3) uzasadnionych kosztów usuwania w trybie awaryjnym usterek budowlanych,
 - 4) regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych dotyczących mienia Spółdzielni,
 - 5) związanych z opracowaniem dokumentacji, opinii i zewnętrznej obsługi technicznej niezbędnej do wykonania remontu mienia Spółdzielni.
2. Fundusz na remonty mienia Spółdzielni winien być przeznaczony w pierwszej kolejności na konieczne remonty wynikające z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Urzędu Dozoru Technicznego itp. oraz na pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych, dotyczących mienia Spółdzielni.
3. Fundusz na remonty mienia Spółdzielni może być wykorzystany wyłącznie w takiej wielkości w jakiej został utworzony.
4. W przypadku wolnych środków, fundusz na remonty mienia Spółdzielni może być przeznaczony na dofinansowanie w formie pożyczki, remontów w poszczególnych nieruchomościach, a w szczególności:
 - 1) remonty budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - 2) remonty zapobiegające zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - 3) roboty uzasadnione zakończeniem planowanych robót,
 - 4) opracowanie dokumentacji technicznej dla planowanych remontów obiektów lub instalacji, a w szczególności:
 - instalacji gazowych,
 - centralnego ogrzewania,
 - dźwigów.
5. O kierunkach dofinansowania, o których mowa w ust. 4, decyduje Rada Nadzorcza Spółdzielni, podejmując na wniosek Zarządu odpowiednie decyzje w formie uchwał, które powinny określać:
 - 1) wysokość kwoty dofinansowania funduszu remontowego danej nieruchomości,
 - 2) okres spłaty pożyczki.
6. W przypadku udzielenia pożyczki ze środków funduszu na remonty mienia Spółdzielni Zarząd Spółdzielni zawiadamia wszystkich użytkowników lokali z danej nieruchomości, dla której została udzielona pożyczka, informując o:
 - 1) wysokości kwoty pożyczki

- 2) celu przeznaczenia środków pożyczki
 - 3) terminu zwrotu, który nie może być dłuższy niż 2 lata.
7. W nieruchomości korzystającej z pożyczki właściciele posiadający prawo odrębnej własności lokalu winni pisemnie (indywidualnie) wyrazić zgodę na warunki udzielanej pożyczki.

§ 7

1. Fundusz na remonty nieruchomości przeznaczony jest na finansowanie gospodarki remontowej nieruchomości, z której został utworzony na:
 - 1) remonty budynków,
 - 2) remonty elementów nieruchomości wspólnej,
 - 3) pokrycie uzasadnionych, potwierdzonych protokołem konieczności, kosztów usuwania w trybie awaryjnym usterek budowlanych,
 - 4) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
 - 5) pokrycie kosztów związanych z opracowaniem dokumentacji, opinii i zewnętrznej obsługi technicznej, niezbędnej dla przeprowadzenia remontu nieruchomości oraz niezbędnych robót towarzyszących.
2. Fundusz na remonty nieruchomości może zostać wykorzystany w takiej wielkości, w jakiej został utworzony (§5 niniejszego Regulaminu) i nie może być przenoszony na inną nieruchomość.
3. Z funduszu na remonty nieruchomości nie finansuje się napraw i remontów wewnątrz lokali, niestanowiących części wspólnych budynku, a także robót konserwacyjnych.
4. Fundusz remontowy nieruchomości winien być przeznaczony w pierwszej kolejności na konieczne remonty wynikające z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Urzędu Dozoru Technicznego itp.
5. Kosztami remontów obciąża się odrębnie każdą nieruchomość, na rzecz której wykonano remont, według faktur i rachunków wykonawców.

§ 8

1. Niewykorzystane w danym roku środki funduszy remontowych powiększają ich stan w roku następnym.
2. Stawki odpisów i opłat naliczane na fundusze remontowe, w ramach opłat za używanie lokali, powinny uwzględniać wielkość przewidywanych potrzeb w tym zakresie.
3. Z funduszy remontowych tworzonych w Spółdzielni, nie mogą być finansowane przeglądy techniczne budynków i instalacji wynikające z przepisu ustawy „Prawo Budowlane” i BHP.
4. Plany remontów w zakresie rzeczowym i finansowym tworzone dla poszczególnych nieruchomości oraz dla mienia Spółdzielni podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.

§ 9

Roboty remontowe nie zatwierdzone w planie remontów przez Radę Nadzorczą nie mogą być realizowane. Wyjątek stanowią roboty wykonywane w trybie awaryjnym oraz wynikające z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Urzędu Dozoru Technicznego itp.

§10

1. Niniejszy Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w dniu 26 lutego 2013r. (uchwała nr 224/RN-VIII/2013) i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód z dnia 29 marca 2011r (uchwała nr 71/RN-VIII/2011 Rady Nadzorczej).

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

Dorota Grzesik

**Przewodnicząca
Rady Nadzorczej**

Ewa Stach