

# **Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie**

## **§ 1**

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:

- Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz. 1285, z 2019r. poz. 730,1080,1100 z późn. zmianami)
- Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz.1230, z 2019r. poz. 1309 z późn. zmianami )
- Ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994r. ( tekst jednolity Dz.U. 2020 poz.532)
- Ustawy Prawo budowlane z dnia 7.07.1994r. ( tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 1186 z późn. zmianami)
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14.11.2017r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 8.12.2017r. (Dz.U. 2017 poz. 2285)
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie.

## **§ 2**

Ileokroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- **Spółdzielni** - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Wspólnota- Dąbie”.
- **Funduszu remontowym nieruchomości** – należy przez to rozumieć fundusz przeznaczony na remonty części wspólnych nieruchomości wraz infrastrukturą.
- **Nieruchomości** - należy przez to rozumieć budynek lub budynki mieszkalne lub garażowe wraz przynależnym do nich gruntem, objęte jedną księgą wieczystą.
- **Części wspólne nieruchomości** - grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu.
- **Remontcie** - 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.
- **Konserwacji** - należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej obiektów Spółdzielni.

## **§ 3**

1. Celem tworzenia funduszu remontowego nieruchomości jest zabezpieczenie środków na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych stanowiących odrębne nieruchomości oraz mienia Spółdzielni.
2. Ewidencja i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego nieruchomości prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości lub budynku w przypadku nieruchomości wielobudynkowej.

#### § 4

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez:
  - a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali,
  - b) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
  - c) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
  - d) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
  - e) użytkowników lokali mieszkalnych o nieuregulowanym statusie prawnym.
2. Fundusz remontowy nieruchomości może być zasilany z innych źródeł, w tym :
  - a) kwotami otrzymanymi od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
  - b) kwotami uzyskanymi z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych w obiektach stanowiących odrębne nieruchomości,
  - c) kwotą nadwyżki bilansowej przeznaczonej na ten fundusz na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
  - d) częścią opłaty czynszowej pobieranej z tytułu umów najmu lokali mieszkalnych.

#### § 5

1. Wysokość odpisów na fundusz remontowy nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni. Podstawę do ustalenia wysokości stawek odpisów stanowią potrzeby określone planem rzeczowo-finansowym remontów uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz aktualne saldo funduszu danej nieruchomości.
2. Wysokość odpisów określa się w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali na miesiąc. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od potrzeb remontowych.
3. Wysokość odpisów na fundusz remontowy powinna zabezpieczyć finansowanie robót uchwalonych przez Radę Nadzorczą w planie rzeczowo finansowym na dany rok.
4. Niewykorzystane w danym roku środki funduszu remontowego nieruchomości zwiększają środki funduszu remontowego w latach następnych.
5. Nadwyżka wydatków nad przychodami funduszu remontowego nieruchomości obciąża ten fundusz w latach następnych.
6. Występujące ujemne saldo funduszu remontowego danej nieruchomości oraz planowane wydatki na remonty tej nieruchomości w najbliższych 3 latach są podstawą do zwiększenia odpisu na fundusz remontowy nieruchomości.

#### § 6

1. Remonty wykonywane są na podstawie planów rzeczowo-finansowych uchwalanych corocznie przez Radę Nadzorczą.
2. Plany rzeczowo-finansowe remontów sporządza się z podziałem na poszczególne nieruchomości.

3. Podstawą opracowania planu rzeczowo-finansowego remontów jest okresowy przegląd stanu technicznego budynków, budowli i urządzeń infrastruktury osiedlowej oraz obowiązki wynikające z prawa budowlanego i z decyzji organów nadzoru budowlanego.
4. Przy opracowaniu projektu planu rzeczowo-finansowego remontów Zarząd bierze pod uwagę:
  - a) likwidację zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
  - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
  - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
  - d) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu,
  - e) stopień zużycia lub uszkodzenia elementów technicznych budynków, budowli oraz urządzeń,
  - f) zalecenia pokontrolne wynikające z przeglądów lub decyzji uprawnionych urzędów,
  - g) wnioski przyjęte do realizacji przez Walne Zgromadzenie,
  - h) stan środków zgromadzonych przez daną nieruchomość,
  - i) zadłużenie nieruchomości z tytułu opłat za używanie lokali.
5. 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 bezwzględna konieczność ich wykonania oraz uchwalenie wyższych odpisów na fundusz remontowy tej nieruchomości tak, aby odpisy pokryły koszty remontów na przestrzeni 5 lat.  
W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o wydłużeniu okresu spłaty kosztów wykonywanych robót remontowych do maksymalnie 8-miu lat.

## § 7

1. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na finansowanie remontu części wspólnych nieruchomości, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali ( m.in. fundamenty, ściany, kanały wentylacyjne, kanały spalinowe, stropy, korytarze, klatki schodowe, dźwigi osobowe, zsypy, piony instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, suszarnie , dachy, kominy, elementy elewacji, instalacje gazowe bez urządzeń gazowych, instalacje centralnego ogrzewania, altany śmietnikowe i inne elementy małej architektury, działka gruntowa wraz z infrastrukturą).
2. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest również na finansowanie remontu mienia Spółdzielni, przeznaczonego do wspólnego korzystania tj. terenów zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzeń i sieci technicznego uzbrojenia terenu związanych z funkcjonowaniem osiedla, placów zabaw, terenów zielonych - koszty remontu rozliczane są proporcjonalnie wg powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych .
3. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest również na finansowanie remontu mienia Spółdzielni stanowiącego drogi wewnętrzne – koszty remontu obciążają wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokali w tych nieruchomościach, dla których ustanowiono nieodpłatną służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu ,proporcjonalnie do ilości lokali usytuowanych na działkach, na rzecz których ustanawia się konieczną służebność.
4. Ze środków funduszu remontowego nieruchomości Spółdzielnia wykonuje prace związane z przywróceniem pomieszczenia kuchni lub łazienki do stanu sprzed awarii pionów: wodnych, kanalizacyjnych, co, cwu, gazowych pod warunkiem, że użytkownik mieszkania zabezpieczy płytki ścienne, podłogowe i inne materiały do wykończenia ścian i podłóg uszkodzonych w czasie naprawy lub wymiany powyższych pionów.

## § 8

Ze środków funduszu remontowego nie finansuje się :

- a) napraw i remontów wewnątrz lokali mieszkalnych należących do obowiązków użytkownika, opisanych w Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota - Dąbie",
- b) przeglądów technicznych budynków i instalacji wynikających z przepisów ustawy Prawo Budowlane i przepisów BHP - czynności te finansowane są w ramach konserwacji zasobów.
- c) remontów pawilonów handlowo-usługowych oraz remontów lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni, a mieszczących się w danej nieruchomości.

## § 9

1. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się czasowe pokrycie kosztów remontów wolnymi środkami obrotowymi Spółdzielni w zakresie:
  - a) remontów budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
  - b) remontów eliminujących zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
  - c) wymiany dźwigów osobowych, których uszkodzenie nie kwalifikuje się do bieżącej konserwacji.
2. O czasowym zaangażowaniu wolnych środków obrotowych decyduje w formie uchwały Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni. Uchwała winna określać:
  - a) cel przeznaczenia środków,
  - b) kwotę czasowo zaangażowaną dla danej nieruchomości,
  - c) okres zwrotu środków , który nie może być dłuższy niż 6 lat licząc od czasu zakończenia remontu.
3. Szczegółowe zasady rozliczania funduszu remontowego dla nieruchomości stanowiących zespoły garażowe zawarte zostały w Regulaminie użytkowania garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie.

## § 10

1. Decyzje o realizacji remontów objętych rocznym planem rzeczowo-finansowym Spółdzielni uchwalonym przez Radę Nadzorczą w ramach posiadanych środków podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. W przypadku wystąpienia klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, bezpośredniego zagrożenia życia lub mienia mieszkańców decyzję o wykonaniu remontu podejmuje Zarząd Spółdzielni samodzielnie informując o tym Radę Nadzorczą.

Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w dniu 8.06.2020r. (Uchwała Nr 91/26/2020) i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Jednocześnie z dniem 8.06.2020r. uchyla się Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego oraz funduszu remontowego na wymianę dźwigów osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w dniu 24.10.2016 roku ( Uchwała Nr 250/18/2016r.)