

Regulamin Funduszu Remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony” w Krakowie

§ 1

Niniejszy Regulamin określa szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony” w Krakowie.

§ 2

Ilekoć w niniejszym regulaminie jest mowa, o:

1. **„Spółdzielnia”** - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Prądnik Czerwony” z siedzibą 31-416 Kraków, ul. Dobrego Pasterza 67, stanowiącą dobrowolne zrzeszenie nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, która w interesie członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. **„Zasobie mieszkaniowym”** - należy przez to rozumieć wszystkie nieruchomości zarządzane przez Spółdzielnię, w tym budynki, lokale mieszkalne i użytkowe, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury, obiekty administracji.
3. **„Nieruchomości wspólnej”** - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
4. **„Mieniu Spółdzielni”** – należy przez to rozumieć mienie, którego Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:
 - a) nieruchomości zabudowane budynkami, drogami lub innymi obiektami budowlanymi służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, budowlanej, wytwórczej i innej, z wyjątkiem lokali, z których przychody stanowią korzyści danej nieruchomości.
 - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla, położone poza terenem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, z zastrzeżeniem art 49 Kodeksu cywilnego
 - c) nieruchomości niezabudowane.
5. **„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 wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
6. **„Przebudowa obiektu budowlanego”** - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji, w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie nie wymagającym zmiany granic pasa drogowego,
7. **„Lokalu”** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal o charakterze mieszkalnym oraz lokal użytkowy w tym garaż.

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany dalej „funduszem remontowym”, w celu utrzymania ich w należyтым stanie technicznym, wynikającym

z obowiązujących przepisów. Istnienie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni ma charakter obligatoryjny.

2. Fundusz remontowy tworzy się na podstawie przepisów Prawa Spółdzielczego, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, oraz Statutu Spółdzielni.
3. Gospodarowanie funduszem remontowym prowadzi Zarząd Spółdzielni. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 4

1. W ramach funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni tworzy się:
 - a) fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony na remonty części wspólnych w nieruchomościach budynkowych, tworzony dla każdej nieruchomości odrębnie. Z funduszu nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali.
 - b) fundusz remontowy mienia Spółdzielni przeznaczony na finansowanie mienia Spółdzielni, tworzony w skali całej Spółdzielni.
 - c) fundusz remontowy garaży wolnostojących przeznaczony na remont wolnostojących zespołów garażowych. Tworzony wyłącznie z wpłat użytkowników tych garaży.
 - d) fundusz remontowy dźwigów osobowych – ogólny, dla finansowania kosztów remontów dźwigów znajdujących się w budynkach mieszkalnych, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem.
2. Ewidencja i rozliczenie przychodów i kosztów wymienionych w pkt. b) i c) prowadzona jest odrębnie dla każdego funduszu, natomiast ewidencja i rozliczenie przychodów i kosztów wymienionych w pkt. a) i d) prowadzone jest łącznie w obrębie danej nieruchomości.
3. Jednostką rozliczeniową odpisów na fundusz remontowy jest 1 m² powierzchni użytkowej.

§ 5

Źródłami tworzenia funduszu remontowego mogą być:

- a) odpisy w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi z lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz garaży,
- b) nadwyżka bilansowa Spółdzielni,
- c) inne źródła (np. odszkodowania, kary umowne itp.)

§ 6

1. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy mają użytkownicy lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony”, w szczególności:
 - a) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz prawo odrębnej własności lokalu
 - b) właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni,
 - c) osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - d) osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokali,
 - e) osoby zajmujące lokale mieszkalne na zasadzie najmu o ile umowa tak stanowi.
 - f) właściciele garażu wolnostojącego lub wbudowanego z własnościowym prawem albo odrębną własnością.
2. Każda z zobowiązanych osób pokrywa część kosztów remontów odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości wspólnej.

§ 7

1. Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy dla określonej nieruchomości ustala Rada Nadzorcza w formie uchwały na wniosek Zarządu. Stawka powinna uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów w okresie dla którego będzie ustalana oraz bilans otwarcia funduszu na dzień 01.01. danego roku.
2. Podstawą do określenia wysokości odpisu na fundusz remontowy dźwigów są potrzeby remontowe dźwigów, plan remontów oraz ilość osób będących użytkownikami dźwigów osobowych.
3. Roczne naliczenia odpisów na fundusz remontowy określa się w planie remontów.
4. Jeżeli w danej nieruchomości nastąpiło przejściowe finansowanie zgodnie z § 12 ust. 2 lub § 10 niniejszego Regulaminu, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, podejmuje uchwałę o zwiększeniu wysokości odpisu na fundusz remontowy, zapewniając zbilansowanie przychodów i kosztów:
 - a) w następnym roku w przypadku finansowania, o którym mowa w § 12 ust. 2 niniejszego Regulaminu,
 - b) w okresie maksymalnie 24 miesięcy w przypadku finansowania, o którym mowa w § 10 niniejszego Regulaminu.

§ 8

Nadwyżkę lub niedobór funduszu remontowego wyodrębnionego dla poszczególnych nieruchomości przenosi się do rozliczenia na rok następny.

§ 9

1. Remonty wykonywane są na podstawie planów rzeczowo - finansowych remontów uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Podstawą opracowania planu remontów powinien być:
 - a) okresowy przegląd stanu technicznego budynków i budowli,
 - b) ewidencjonowane dane o uszkodzeniach, które wystąpiły poprzednio, a których usunięcie ciąży na Spółdzielni.
3. Przy opracowywaniu projektów planów rzeczowo - finansowych remontów, Zarząd bierze także pod uwagę m.in.:
 - 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 i budowli,
 - f) zalecenia pokontrolne wynikające z przeglądów lub decyzji uprawnionych urzędów,
 - g) uzasadnione wnioski mieszkańców,
 - h) poprawę użyteczności,
 - i) zabezpieczenie przed stratami i usunięcie uszkodzeń,
 - j) opinie Rady Mieszkańców Nieruchomości.
4. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza rocznym planem remontów. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest na posiedzeniu Rady Nadzorczej poinformować o wykonanych pracach.
5. W pozostałych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych nie przewidzianych planem rzeczowo - finansowym remontów Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.

§ 10

1. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu remontowego, środkami z funduszu zasobowego Spółdzielni - na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Wysokość oraz sposób dofinansowania na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu.
3. Kwota dofinansowania powinna zostać zwrócona w okresie maksymalnie 24 miesiące od dnia jej udzielenia.

§ 11

1. Ze środków funduszu remontowego nieruchomości finansuje się m.in.:
 - a) remonty części wspólnych tych nieruchomości, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali lub Spółdzielni /m.in. fundamenty, ściany (z kanałami wentylacyjnymi i spalinowymi), stropy, korytarze, klatki schodowe, szyby windowe (dźwigowe), piony instalacji (elektrycznej (WLZ), wodociągowej i kanalizacyjnej, c.w.u.) strychy, suszarnie, dachy, kominy oraz elementy elewacji (rynny, rury spustowe),
 - b) remonty instalacji gazowych (do zaworu znajdującego się przed licznikiem gazowym) bez urządzeń gazowych oraz instalacji centralnego ogrzewania bez grzejników w lokalach mieszkalnych,
 - c) remonty balkonów, loggii za wyjątkiem prac wewnątrz balkonów i loggi, w zakresie elementów będących w wyłącznej dyspozycji użytkownika
 - d) przebudowy obiektu budowlanego polegające na zmianie parametrów użytkowych lub technicznych istniejących budynków np. wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej.
2. Z funduszu tego nie finansuje się napraw i remontów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają użytkowników lokali, z zastrzeżeniem ust 3 poniżej. Zasady określające zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń z tego tytułu ustalone są w Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie naprawy wewnątrz lokali uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 14.03.2017 r., uchwałą nr 19/4/X/2017.
3. Zakres prac, które finansowane są z funduszu remontowego nieruchomości może być szerszy niż określony w ust. 1 w sytuacji, jeżeli jest to wymagane w warunkach gwarancji udzielanej przez Wykonawcę.

§ 12

1. Środki zgromadzone na funduszu remontowym mienia Spółdzielni mogą być przeznaczone na sfinansowanie:
 - a) remontów infrastruktury i budowli, budynków i ich części należących do mienia Spółdzielni, a przeznaczonego do korzystania przez wszystkich użytkowników lokali świadczących na fundusz,
 - b) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych w mieniu Spółdzielni,
 - c) kosztów ewentualnych odszkodowań, a także strat i odsetek związanych z realizacją i finansowaniem robót remontowych w ramach mienia.
2. W przypadku niewykorzystanych środków w danym roku, fundusz remontowy mienia Spółdzielni może być przeznaczony na przejściowe finansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami na funduszach wymienionych w § 4 ust. 1 pkt. a, c, d.
3. W przypadku wolnych środków fundusz remontowy mienia Spółdzielni może być przeznaczony na dofinansowanie zwrotne, remontów w poszczególnych nieruchomościach, przede wszystkim na:
 - a) remonty budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,

- b) remonty w budynkach zapobiegające zagrożeniom bezpieczeństwa dla życia i zdrowia mieszkańców Spółdzielni,
4. O zasadności, wysokości i kierunkach przejściowego finansowania, decyduje Rada Nadzorcza Spółdzielni, podejmując uchwałę zawierającą m. in.: kwotę przejściowego finansowania funduszu remontowego, cel, warunki i termin spłaty.

§ 13

1. Środki zgromadzone na funduszu remontowym garaży wolnostojących mogą być przeznaczone na sfinansowanie remontów części wspólnych tych zespołów garażowych.
2. Fundusz remontowy garaży wolnostojących powstaje ze środków wnoszonych przez użytkowników tych garaży.

§ 14

1. W nieruchomościach mieszkaniowych wyposażonych w dźwigi osobowe tworzy się fundusz remontowy dźwigów osobowych, który stanowi dodatkowy element funduszu remontowego budynku.
2. Fundusz remontowy dźwigów osobowych powstaje ze środków wnoszonych przez użytkowników lokali na remonty dźwigów.
3. O pierwszeństwie wyboru dźwigu do remontu decyduje opinia Urzędu Dozoru Technicznego.
4. Nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy w części dotyczącej dźwigów w budynkach bez dźwigów oraz w stosunku do powierzchni tych lokali, które nie mają dostępu do dźwigów.
5. Do osób zamieszkałych na I piętrze wysokość odpisu na fundusz remontowy w części dotyczącej dźwigów obniża się o 50%

§ 15

1. Dopuszcza się możliwość tworzenia odrębnego funduszu remontowego na cele inwestycyjne. Dotyczy to wyłącznie remontu części wspólnych nieruchomości.
2. Przy tworzeniu funduszu, o którym mowa w ust. 1 stosuje się analogicznie procedurę obowiązującą do realizacji zadań przekraczających czynności zwykłego zarządu, z tym że w podjęciu uchwały biorą udział wszyscy, którym przysługuje prawo do lokalu w danej nieruchomości.

§ 16

1. Traci moc „Regulamin Funduszu Remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony” w Krakowie zatwierdzony uchwałą nr 60/13/IX/2015 z dnia 15.12.2015 r. z późniejszymi zmianami.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 43/9/X/2018 z dnia 14.11.2018. i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. „Prądnik Czerwony”
Elżbieta Zajac

Przewodniczący Rady Nadzorczej
S.M. „Prądnik Czerwony”
Inż. Ryszard DREWNIAK