

FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ GRODZKA

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§. 1

Niniejszy regulamin określa szczegółowe zasady finansowania remontów i modernizacji w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej GRODZKA w Krakowie oraz sposobu gromadzenia i wydatkowania środków na ten cel.

§.2

Postanowienia niniejszego Regulaminu oparte zostały na podstawie przepisów:

1. **Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r., o spółdzielniach mieszkaniowych** (tekst jednolity Dz.U. z 2013r.poz. 1222, z późniejszymi zmianami).
2. **Ustawa z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze** (jedn. teks: Dz.U. z 2013r. poz. 1443, z późniejszymi zmianami);
3. **Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r, - o własności lokali** (jedn. tekst: Dz. U. z 2000r. Nr 180 poz. 903 z późniejszymi zmianami);
4. **Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane** (jed. Tekst: Dz.U. z 2003r. Nr 207 poz. 2016 z późniejszymi zmianami);
5. **Statut Spółdzielni Mieszkaniowej GRODZKA**

§.3

Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

1. **Spółdzielni** – to należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową GRODZKA
2. **Radzie** – to należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej GRODZKA
3. **Zarządzie**- to należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej GRODZKA
4. **Użytkownikach lokali**- to należy przez to rozumieć członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz prawa odrębnej własności lokali, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w Spółdzielni oraz najemcy lokali i osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokali.
5. **Zasobach mieszkaniowych** - to należy przez to rozumieć lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych oraz w domach jednorodzinnych a także pomieszczenia pozostałe i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego lub znajdujące się poza nim, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z mieszkań przez mieszkańców a także ułatwiające im dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniające sprawne jego funkcjonowanie oraz administrowanie, takie jak wyposażenie techniczne,

- kotłownie, dźwigi osobowe i towarowe, hydrofornie, garaże i miejsca postojowe wolnostojące i pod budynkami, budowle komunikacyjne i oświetleniowe, ogrodzenia, place zabaw.
6. **Lokalach** użytkowych – to należy przez to rozumieć lokale przeznaczone na cele inne niż mieszkaniowe np. na cele prowadzenia działalności gospodarczej, składowania, magazynowania itp.
 7. **Nieruchomościach** – to należy przez to rozumieć wyodrębnione nieruchomości gruntowe i lokalowe pozostające w zarządzie Spółdzielni, na podstawie art.1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 8. **Nieruchomości wspólnej** – rozumie się przez to nieruchomość przypadającą w częściach ułamkowych lub łącznie więcej niż jednemu właścicielowi (w tym Spółdzielni). Nieruchomość wspólną stanowią: grunt, na którym budynek został zbudowany, budowle związane z tym gruntem oraz wszystkie części i urządzenia budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali lub spółdzielni m.in. fundamenty, ściany (kanałami wentylacyjnymi i spalinowymi), stropy, korytarze, klatki schodowe, szyby windowe (dźwigowe) łącznie z dźwigiem, zsypy, piony instalacji (elektrycznej w tym domofony, wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej, c.o, c.c,w) wózkownie, dachy, kominy oraz elewacje, wiaty śmietnikowe.
 9. **Mieniu spółdzielni** – rozumie się przez to te nieruchomości Spółdzielni, które pozostają w jej majątku po ustanowieniu odrębnej własności lokali (infrastruktura techniczna).
 10. **Mieniu spółdzielni przeznaczonym do wspólnego korzystania przez mieszkańców budynku lub osiedla** – rozumie się przez to te nieruchomości i części nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które służą wszystkim mieszkańcom budynku lub osiedla, domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (np. drogi, ścieżki, zatoki parkingowe, parkingi, fragmenty infrastruktury technicznej, place zabaw dla dzieci, tereny rekreacyjne, place zielone).
 11. **Remoncie** – rozumie się przez to planowe lub awaryjne wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu pierwotnych właściwości (funkcjonalności), a nie stanowiącej bieżącej konserwacji.
 12. **Modernizacji**- rozumie się przez to naprawę lub przebudowę budynku mającą na celu poprawę funkcjonalności pomieszczeń, izolacyjności dachów lub innych przegród, a także wymianę urządzeń technicznych i instalacji na sprawniejsze technicznie, bardziej funkcjonalne lub oszczędniejsze.
 13. **Konserwacji**- rozumie się przez to wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.
 14. **Funduszu** – rozumie się przez to fundusz remontowy tworzony w spółdzielni.
 15. **Regulaminie** – rozumie się przez to niniejszy regulamin funduszu remontowego.

§. 4

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy przeznaczony na:
 - a) Remonty poszczególnych nieruchomości - **fundusz remontowy substancji mieszkaniowej**

- b) Remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców budynku lub osiedla, **fundusz remontowy infrastruktury**
- c) Wypłaty dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za kwoty odszkodowań wypłacone przez nich dla użytkowników lokali spółdzielni,
- 2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy wszystkich użytkowników lokali, a w szczególności:
 - a) Członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz prawa odrębnej własności lokali,
 - b) Właścicieli lokali nie będący członkami Spółdzielni,
 - c) Osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - d) Najemców lokali
 - e) Osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokali.
- 3. Za realizację świadczenia na fundusz remontowy przez osoby wymienione w pkt. 2a,2b,2c odpowiadają solidarnie osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z nimi w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
- 4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt.2d-2e, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.
- 5. Do zadań spółdzielni należy wykonywanie remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych położonych na nieruchomościach wymienionych w ust.1
- 6. Koszty robót zakwalifikowanych jako konserwacje, finansowane są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji budynków ogólnych zarządu spółdzielni. Szczegółowy zakres prac konserwacyjnych określa załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

ROZDZIAŁ II

PLANOWANIE WYDATKÓW REMONTOWYCH

§.5

- 1. Remonty wykonywane są na podstawie rocznych planów – rzeczowo finansowych remontów oraz wieloletnich planów rzeczowych, zatwierdzonych przez Radę.
- 2. Podstawą opracowania planu remontów powinny być okresowe przeglądy stanu technicznego budynków i budowli, do dokonania których spółdzielnia jest obowiązana na podstawie art.62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r., Prawo budowlane, oraz dane o awariach i uszkodzeniach, które wystąpiły poprzednio, a których usunięcie ciąży na spółdzielni.
- 3. Plany rzeczowo finansowe remontów oraz wieloletnich planów rzeczowych sporządza się z podziałem na nieruchomości wyszczególnione w par.4 pkt 1a i 1b Regulaminu.

4. Zatwierdzony roczny plan wydatków na remonty musi być zbilansowany z planem przychodów na fundusz remontowy za dany rok, w korelacji z saldem roku ubiegłego i z uwzględnieniem regulacji zawartych w par.7.

§.6

1. Przy opracowywaniu projektów planów remontów Zarząd bierze pod uwagę:
 - a) Stopień (rozmiar) zużycia lub uszkodzenia elementów technicznych budynków i budowli, określony w protokole z przeglądów , o których mowa w par. 5 pkt.2,
 - b) Zlecenia pokontrolne wynikające z przeprowadzonych kontroli instytucji zewnętrznych,
 - c) Wnioski przyjęte przez Walne Zgromadzenie oraz wnioski z przeglądów i kontroli stanu technicznego zasobów.
 - d) Wnioski mieszkańców danej nieruchomości.
2. Przy opracowaniu planu przychodów i wydatków na realizację remontów w danej nieruchomości wspólnej, w pierwszej kolejności winno być uwzględnianie wykonanie zaleceń pokontrolnych organów nadzoru budowlanego, usunięcia skutków awarii i uszkodzeń oraz usunięcie zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowników lokali.
3. Plan Remontów dla każdej nieruchomości indywidualnie zatwierdza Rada Nadzorcza.

ROZDZIAŁ III

FUNDUSZ REMONTOWY

§. 7

Środki Funduszu Remontowego dzielone są analitycznie na następujące części:

1. Środki przeznaczone na remonty poszczególnych nieruchomości - fundusz remontowy substancji mieszkaniowej
2. Środki na remonty nieruchomości stanowiących minie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla – fundusz remontowy infrastruktury

§.8

1. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości gromadzony jest i rozliczany odrębnie w ramach każdej nieruchomości.
2. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości powstaje z odpisów (wpłat) na ten fundusz, dokonywanych przez użytkowników wszystkich lokali w danej nieruchomości. Wysokość odpisów, o których mowa w pkt. 1 uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Środki funduszu remontowego, o których mowa w pkt.2, powiększa się o wpływy spółdzielni związane z daną nieruchomością z tytułu:
 - a) Kar za zwłokę w usuwaniu wad fizycznych robót budowlanych ujawnionych w budynkach o okresie gwarancji lub rękojmi,

- b) Odszkodowań uzyskanych od osób, które dokonały zniszczeń w nieruchomości wspólnej.
4. Wpłaty ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej lokali.
 5. Wysokość wpłat może być zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości w zależności od potrzeb remontowych.
 6. Wpłaty zaliczek na poczet remontów dysponenti obowiązani są dokonywać do 15 każdego miesiąca kalendarzowego, łącznie z pozostałymi opłatami eksploatacyjnymi.
 7. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, o którym mowa w punkcie może być wydatkowany jedynie na zadania remontowe w danej nieruchomości, w której powstaje.
 8. Fundusz remontowy nieruchomości może zostać wykorzystany w takiej wielkości w jakiej został zgromadzony w danej nieruchomości i nie może być przenoszony na inną nieruchomość, a także na roboty konserwacyjne tej nieruchomości.
 9. Różnica pomiędzy kosztami remontów a wysokością zgromadzonych środków pochodzących z odpisów na ten fundusz w danym roku zwiększa odpowiednio przychody lub koszty funduszu remontowego danej nieruchomości w roku następnym.

§.9

1. Na każdy rok kalendarzowy wysokość stawek odpisów na fundusze na remonty i konserwacje od powierzchni lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych, piwnic oraz domów jednorodzinnych ustala Rada Nadzorcza:
 - a/ fundusz remontowy substancji mieszkaniowej
 - b/ fundusz remontowy infrastruktury wspólnej osiedla.
2. Dla domów jednorodzinnych ustala Rada Nadzorcza
 - a/ fundusz remontowy infrastruktury wspólnej osiedla
 - b/ remonty całej substancji mieszkaniowej domów jednorodzinnych wraz z otoczeniem znajdującym się na wydzielonej działce (gruncie) dokonywane są przez właścicieli we własnym zakresie.

§.10

W przypadku, gdy koszty planowanego remontu w danej nieruchomości wspólnej przewyższają w przyjętym okresie rozliczeniowym wysokość przewidywanych wpływów z tytułu wpłat na fundusz remontowy, w części przeznaczonej na tą nieruchomość, umieszczenie konkretnego remontu w planie remontów możliwe jest pod warunkiem przyznania na ten remont pożyczki, o które mowa w par. 11 regulaminu, z wyjątkiem sytuacji nadzwyczajnych jak katastrofa, awarie, decyzje organów nadzoru budowlanego itp.

1. Spółdzielnia może udzielić nieoprocentowanej „pożyczki wewnętrznej” z rezerwy funduszu remontowego infrastruktury na dofinansowanie kosztów remontów części wspólnych w wyodrębnionych nieruchomościach, gdzie konieczne do wykonania zadania remontowe przekraczają możliwości funduszu remontowego poszczególnej nieruchomości.
2. Ze środków funduszu remontowego infrastruktury finansuje się za zgodą Rady Nadzorczej remonty mienia spółdzielni oraz terenów, które mimo przypisania ich do wyłącznego użytkowania przez mieszkańców danej nieruchomości służą nie tylko mieszkańcom tej nieruchomości (np. wspólne przejściowe chodniki, drogi dojazdowe do innych obiektów i drogi przejazdowe, ogólnie dostępne parkingi, place zabaw itp.(tj. stanowiących infrastrukturę działki.
3. Ze środków funduszu remontowego infrastruktury można udzielać pożyczki na sfinansowanie remontów poszczególnych nieruchomości wspólnych .
4. Decyzję o udzieleniu nieoprocentowanej pożyczki wewnętrznej z funduszu remontowego infrastruktury Spółdzielni podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni w Formie uchwały przy zatwierdzeniu lub korekcie rocznego planu funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości.
5. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie pożyczki wewnętrznej powinna określać:
 - 1) wysokość pożyczki oraz wysokość ewentualnego oprocentowania,
 - 2) okres spłaty,
 - 3) przeznaczenie środków,
 - 4) sposób i termin zwrotu pożyczki.
6. Pożyczka wewnętrzna podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku podziału Spółdzielni i odłączenia kredytowanej nieruchomości oraz w razie wyodrębniania własności wszystkich lokali w kredytowanej nieruchomości i przejścia pod jurysdykcję przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.
7. Udzielona nieoprocentowana pożyczka wewnętrzna z funduszu remontowego infrastruktury Spółdzielni podlega wliczeniu w poczet należności przyszłych okresów rozliczeniowych wyodrębnionej nieruchomości w stosunku do Spółdzielni.
8. Udzielona nieoprocentowana pożyczka wewnętrzna z funduszu remontowego infrastruktury Spółdzielni podlega spłacie w następnych okresach po jej wykorzystaniu i zakończeniu zadania remontowego, na który ta pożyczka została udzielona.
9. Wielkość udzielonej nieoprocentowanej pożyczki wewnętrznej z funduszu remontowego infrastruktury Spółdzielni nie może przekraczać wartości trzyletniego odpisu obowiązującego w dacie udzielenia pożyczki, odpisu na fundusz remontowy budynku.
10. Okres spłaty udzielonych pożyczek nie może być dłuższy niż 36 miesięcy (3 lata).

11. W ciągu okresu spłaty nieoprocentowanej pożyczki z funduszu remontowego infrastruktury Spółdzielni, nie może nastąpić zmniejszenie wysokości odpisu o którym mowa w par. 8 pkt.2

12. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

§. 12

Traci moc Regulamin zatwierdzony w dnia 23.10.2003r., Uchwałą nr 20/10/2003 prt.9/10/2013r.,

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Rade Nadzorczą Uchwałą nr 64/12/2015 w dniu 21 grudnia 2015r.,

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM "Grodzka"
inż. Piotr Skoczko
Przewodniczący Rady
Nadzorczej SM "Grodzka"
mgr Krystyna Stęborowska

Załącznik nr 1

Do REGULAMIN

FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ GRODZKA

Do §.8 pkt.8

Do robót konserwacyjnych, finansowanych z eksploatacji, zalicza się w szczególności prace polegające na :

- a) Wymianie żarówek, bezpieczników w nieruchomościach wspólnych, przycisków schodowych
- b) Regulacji zamków, samozamykaczy, bram, smarowanie zawiasów;
- c) Czyszczenie przewodów spalinowych i wentylacyjnych , z wyłączeniem remontów,
- d) Utrzymanie w sprawności sieci wod-kan, elektrycznej, gazowej,
- e) Czyszczenie rur kanalizacyjnych, rynien rur spustowych z wyłączeniem remontów
- f) Utrzymanie w sprawności dźwigów osobowych, wyłączeniem remontów
- g) Drobne Naprawy murarsko tynkarskie
- h) Wymiana piasku w piaskownicy

inż. Skoczko

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"GRODZKA"
30-127 Kraków, ul. Szablowskiego 6
tel. 12 637-62-37 fax: 12 637-97-67
NIP 677-21-63-248. Regon 367423623

UCHWAŁA NR 64 /12/2015

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej "GRODZKA"

z dnia 21 GRUDNIA 2015r.

Działając na podstawie par. 109 ust.11 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej GRODZKA w Krakowie uchwala co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Uchwala Regulamin

REGULAMIN

FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ GRODZKA

§ 2

Regulamin

FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ GRODZKA

stanowiący załącznik niniejszej Uchwały wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

§ 3

Traci moc Regulamin Funduszu Remontowego i Konserwacji SM GRODZKA z dnia 23.10.2003r., zatwierdzony Uchwałą nr 20/10/2003, Protokołem: 9/10/2003r.,

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Nadzorczej SM "Grodzka"

mgr Krystyna Sieborowska

