

REGULAMIN

finansowania remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków Funduszu Remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim”

Rozdział I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Niniejszy Regulamin określa szczegółowe zasady finansowania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków Funduszu Remontowego Spółdzielni.

§ 2

Postanowienia niniejszego Regulaminu oparte zostały na podstawie przepisów:

- 1/ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- 2/ ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze
- 3/ ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /
- 4/ ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane
- 5/ rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych
- 6/ rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- 7/ Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim”.

§ 3

Ilekróć w niniejszym regulaminie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

1. **„Spółdzielni”** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowy Prokocim” w Krakowie;
2. **„Radzie”** – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” w Krakowie;
3. **„Zarządzie”** – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” w Krakowie;
4. **„członku” lub „członkach”** – rozumie się przez to członka (członków) Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” w Krakowie;
5. **„właścicielu”** – rozumie się przez to właściciela wyodrębnionego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu położonego w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni;
6. **„użytkownika lokalu”** – rozumie się przez to osoby fizyczne albo osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, faktycznie użytkujące ten lokal;
7. **„Funduszu”** – rozumie się przez to Fundusz Remontowy tworzony w Spółdzielni w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
8. **„zasobach mieszkaniowych”** – rozumie się przez to stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni nieruchomości zabudowane budynkami, budowlami, obiektami małej architektury a także wyodrębnione lokale;
9. **„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 oraz wszystkie części i urządzenia budynku, 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), zsypy, piony instalacji (elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej, c.o., c.w.u.) strychy, suszarnie, dachy, kominy oraz elementy elewacji (rynny, rury spustowe, wiaty)];
10. **„mieniu Spółdzielni”** – rozumie się przez to te nieruchomości i części nieruchomości Spółdzielni, które pozostają w jej majątku po ustanowieniu odrębnej własności lokali (np. budynki i lokale użytkowe, infrastruktura techniczna);
11. **„mieniu Spółdzielni przeznaczonym do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla”** – rozumie się przez to te nieruchomości i części nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które służą wszystkim mieszkańcom Osiedla (np. drogi osiedlowe, ścieżki, zatoki parkingowe, fragmenty infrastruktury technicznej, place zabaw dla dzieci, tereny rekreacyjne);

- 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. **„remencie”** – rozumie się przez to planowe lub awaryjne wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu pierwotnych właściwości (funkcjonalności), a nie stanowiących bieżącej konserwacji;
- 14. **„konserwacji”** – rozumie się przez to wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku;
- 15. **„lokalach nie wyodrębnionych”** – rozumie się przez to lokale nie wyodrębnione w nieruchomościach wspólnych, które pozostają własnością Spółdzielni;
- 16. **„lokalu o innym przeznaczeniu”** – rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
- 17. **Regulaminie** – rozumie się przez to niniejszy Regulamin finansowania remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków Funduszu Remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim”.

§ 4

1. Wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na remonty zasobów mieszkaniowych są planowane, ewidencjonowane i rozliczane z podziałem na:
 - 1/ remonty wykonywane w lokalach,
 - 2/ remonty nieruchomości wspólnych,
 - 3/ remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla,
 - 4/ remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni służące do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności gospodarczej oraz społeczno–kulturalnej (budynki biurowe, budynek domu kultury, wynajmowane lokale użytkowe i garaże).
2. Do zadań Spółdzielni należy wykonywanie remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych położonych na nieruchomościach wymienionych w ust. 1 pkt 2, 3 i 4.
3. Wydatki na remonty stanowią składnik kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości.
4. Koszty robót zakwalifikowanych jako konserwacje, finansowane są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji budynków i kosztów ogólnych zarządu Spółdzielni.

§ 5

1. Właściciele lokali pokrywają we własnym zakresie koszty konserwacji i remontów tych lokali oraz znajdujących się w nich instalacji technicznych i urządzeń, z wyłączeniem konstrukcji ścian i stropów, instalacji centralnego ogrzewania oraz pionów instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej i c.w.u., a także przylegających do lokalu elementów ścian zewnętrznych (gzymsów) i elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich.
2. Naprawa uszkodzeń w budynku, powstałych z winy osoby korzystającej z lokalu znajdującego się w tym budynku, obciąża użytkownika tego lokalu.
3. Obowiązki Spółdzielni w zakresie wykonywania remontów i konserwacji w lokalach (ust. 1 pkt 1), określa oddzielny regulamin, uchwalany przez Radę na podstawie Statutu.

Rozdział II

PLANOWANIE WYDATKÓW REMONTOWYCH

§ 6

1. Remonty wykonywane są na podstawie wieloletnich i rocznych Planów rzeczowo-finansowych remontów, zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
2. Podstawą opracowania planu remontów powinien być okresowy przegląd stanu technicznego budynków i budowli oraz ewidencjonowane dane o awariach i uszkodzeniach, które wystąpiły poprzednio, a których usunięcie ciąży na Spółdzielni.
3. Plany rzeczowo – finansowe remontów sporządza się z podziałem na nieruchomości.

§ 7

1. Na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane z późniejszymi zmianami, Spółdzielnia obowiązana jest do przeprowadzania okresowej kontroli, której podlegają:
 - 1) co najmniej **raz w roku** elementy budynków, budowli i instalacji narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, środowiska lub konstrukcji budynku, w szczególności sprawdzeniem należy objąć stan techniczny:

- a) zewnętrznych warstw ścian zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (gzymsy, balustrady, loggie i balkony),
 - b) urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku,
 - c) elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
 - d) pokryć dachowych,
 - e) instalacji gazowych,
 - f) przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych),
 - g) instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
 - h) urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - i) elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku,
 - j) przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.
- 2) co najmniej **raz na 5 lat** sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, instalacje elektryczne i odgromowe wraz z zabezpieczeniami przed porażeniem oraz wszystkie pozostałe elementy budynku, a także estetyka budynku i jego otoczenia.
2. Protokoły sporządzane w wyniku kontroli okresowych powinny zawierać określenie:
- a) stanu technicznego elementów budynku i budowli objętych kontrolą,
 - b) rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów, o których mowa w ust 1,
 - c) przewidywanego zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania,
 - d) metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników,
 - e) zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.
3. Do protokołów, o których mowa w ust. 2, w razie potrzeby należy dołączyć dokumentację graficzną wykonaną w toku kontroli.
4. Niezależnie od kontroli okresowych, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia może przeprowadzać przeglądy robocze mające na celu określenie stanu budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania.

§ 8

1. Przy opracowywaniu projektów planów rzeczowo – finansowych remontów, Zarząd bierze pod uwagę:
 - 1/ stopień (rozmiar) zużycia lub uszkodzenia elementów technicznych budynków i budowli,

- 2/ zalecenia pokontrolne, o których mowa w § 7 ust. 2 lit. c) i e) Regulaminu,
- 3/ wnioski przyjęte przez Walne Zgromadzenie oraz wnioski z przeglądów i kontroli stanu technicznego zasobów.

§ 9

1. W przypadku, gdy koszty planowanego remontu w danej nieruchomości wspólnej przewyższają w przyjętym okresie rozliczeniowym wysokość przewidywanych wpływów z tytułu wpłat na Fundusz Remontowy od użytkowników lokali w tej nieruchomości, umieszczenie remontu w planie rzeczowo – finansowym remontów możliwe jest pod warunkiem przyznania na ten remont zwrotnych środków finansowych z funduszu zasobowego, o których mowa w § 13 ust. 1 pkt 5 lub dotacji, o której mowa w § 13 ust. 2-4 Regulaminu.
2. Jeżeli nie udzielono dotacji bezzwrotnej, ponowna dotacja dla tej samej nieruchomości wspólnej może zostać udzielona dopiero po zrefundowaniu (rozliczeniu) poprzedniej dotacji z wpłat od użytkowników lokali, z wyjątkiem sytuacji nadzwyczajnych, jak: katastrofa, awaria, decyzja organów nadzoru budowlanego.

§ 10

1. Koszty remontu planowanego w danej nieruchomości wspólnej dzieli się na część przypadającą do pokrycia przez właścicieli wyodrębnionych lokali oraz część przypadającą do pokrycia przez użytkowników lokali nie wyodrębnionych.
2. Każdy z właścicieli obowiązany jest do pokrycia części kosztów remontów odpowiadającej udziałowi tego właściciela w nieruchomości wspólnej, w części nie pokrytej przychodami z tej nieruchomości, o których mowa w ust. 3.
3. Jeżeli nieruchomość wspólna przynosi korzyści lub inne przychody (z tytułu np. dzierżawy części działki siedliskowej wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej pod kioski, pawilony handlowe itp., wynajmowania dachów i ścian budynku pod montaż anten sieci internetowych, telefonii komórkowej, telewizji kablowej albo różnego rodzaju urządzeń reklamowych) wówczas przychody te przypadają właścicielom lokali wyodrębnionych oraz Spółdzielni – proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. Użytkownicy lokali stanowiących własność Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do tych lokali, obowiązani są do ponoszenia kosztów remontów do wysokości ustalonego odpisu na Fundusz Remontowy.

5. Wysokość planowanych nakładów na remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla, dzieli się przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali pozostających w zarządzie Spółdzielni, a uzyskaną kwotę nakładów na jeden metr kwadratowy mnoży się oddzielnie przez powierzchnię użytkową lokali wyodrębnionych oraz przez powierzchnię użytkową lokali nie wyodrębnionych.

Rozdział III

FUNDUSZ REMONTOWY

§ 11

Środki Funduszu Remontowego dzielone są analitycznie na następujące części:

- 1/ środki przeznaczone na remonty poszczególnych nieruchomości wspólnych i lokali nie wyodrębnionych, (fundusz remontowy nieruchomości),
- 2/ środki na remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla (ogólny fundusz remontowy).

§ 12

1. Wysokość (stawkę) odpisu na Fundusz Remontowy w danym roku ustala się w ten sposób, iż:
 - 1/ sumuje się koszty planowanych remontów ze wszystkich nieruchomości wspólnych i lokali nie wyodrębnionych, przypadające do pokrycia przez użytkowników lokali nie wyodrębnionych,
 - 2/ do kwoty wyliczonej zgodnie z postanowieniem pkt 1/ dodaje się kwotę uzyskaną zgodnie z postanowieniem § 10 ust. 5 Regulaminu, w wyniku pomnożenia nakładów remontowych na jeden metr kwadratowy przez powierzchnię użytkową lokali nie wyodrębnionych,
 - 3/ kwotę planowanych nakładów remontowych wyliczoną zgodnie z postanowieniem pkt 2/ pomniejsza się o wielkość dotacji do remontów, zatwierdzonych na dany rok przez Radę, a kwotę uzyskaną w wyniku odejmowania dzieli się przez powierzchnię użytkową lokali nie wyodrębnionych.
2. Rada Nadzorcza każdorazowo przy uchwalaniu planu gospodarczo-finansowego zatwierdza podział środków przeznaczonych na remonty nieruchomości wspólnych

i lokali nie wyodrębnionych (fundusz remontowy nieruchomości) oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla (ogólny fundusz remontowy).

3. Wysokość stawek odpisu na Fundusz Remontowy ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, w złotych na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali.
4. Rada Nadzorcza może ustalić obciążenie członków, którym przysługują własnościowe prawa do lokali użytkowych, podwyższonymi stawkami odpisu na Fundusz, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

§ 13

1. Środki Funduszu o którym mowa w § 11 pkt 2 mogą być powiększone o wpływy uzyskiwane przez Spółdzielnię z tytułu:
 - 1/ nie wykorzystanych w poprzednim roku obrotowym środków Funduszu Remontowego na pokrycie kosztów remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla,
 - 2/ części oprocentowania lokat na rachunkach bankowych,
 - 3/ z dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych,
 - 4/ części nadwyżek dochodów nad kosztami uzyskanymi z tytułu dzierżawy terenu i najmu lokali użytkowych,
 - 5/ otrzymanych, zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej, zwrotnych środków z funduszu zasobowego,
 - 6/ wpływów z innych tytułów.
2. Ze środków Funduszu Remontowego nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni udzielane są dotacje celowe na sfinansowanie remontów poszczególnych nieruchomości wspólnych i lokali nie wyodrębnionych.
3. Dotacje podlegają zwrotowi do Funduszu Remontowego nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w ustalonym okresie rozliczeniowym. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się udzielenie dotacji całkowicie lub częściowo bezzwrotnej.
4. Z funduszu zasobowego (w ramach posiadanych przez Spółdzielnię wolnych środków obrotowych) przekazywane są środki zwrotne na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, których poniesienie zmierza do zmniejszenia energochłonności budynku

a nieruchomość nie zgromadziła na ten cel wystarczającej ilości środków na funduszu remontowym.

5. Udzielona nieruchomości „pożyczka” zwrotna z funduszu zasobowego podlega zwrotowi ze środków funduszu remontowego nieruchomości najpóźniej w terminie 60 miesięcy od jej otrzymania w ratach rocznych rozliczeń lub jednorazowo.
6. Decyzje w sprawie udzielenia dotacji podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
7. Decyzję w sprawie przekazania środków zwrotnych dla nieruchomości podejmuje Rada Nadzorcza wskazując termin jej spłaty na wniosek Zarządu.
8. W przypadku, gdy w czasie pomiędzy przekazaniem zwrotnych środków, a terminem ich spłaty nieruchomość przekształci się we wspólnotę mieszkaniową, środki te zostają postawione w stan natychmiastowej wymagalności, a do jej zwrotu zobowiązani są właściciele i posiadacze spółdzielczych praw do lokali zlokalizowanych w powstałej wspólnocie.

§ 14

Środki Funduszu, o których mowa w § 11 powiększa się o wpływy Spółdzielni z tytułu:

- 1) kwot uzyskanych z tytułu obniżania wynagrodzenia wykonawców w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze budynków,
- 2) kar za zwłokę w usuwaniu wad fizycznych robót budowlanych ujawnionych w budynkach w okresie gwarancji lub rękojmi,
- 3) odszkodowań wypłaconych przez ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
- 4) odszkodowań uzyskanych na drodze sądowej od osób, które dokonały zniszczeń w nieruchomości wspólnej.

§ 15

1. Środki Funduszu, o których mowa w § 11 pkt 1/ przeznacza się na finansowanie:

- 1/ remontów nieruchomości wspólnych,
- 2/ remontów lokali nie wyodrębnionych, w zakresie obciążającym Spółdzielnię
- 3/ wypłat dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za kwoty odszkodowań wypłacone przez nich dla użytkowników lokali Spółdzielni,
- 4/ wypłat odszkodowań za szkody wyrządzone z winy Spółdzielni w mieszkaniach nie ubezpieczonych,

2. Środki Funduszu, o których mowa w § 11 pkt 2/ przeznacza się na finansowanie remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych związanych z zasobami mieszkaniowymi jak remonty:
 - budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - związanych z dokończeniem procesu termomodernizacyjnego (docieplanie budynków, regulacja instalacji co itp.
 - przygotowanie dokumentacji technicznej dla planowanych remontów kapitalnych i modernizacji obiektów lub instalacji,
 - instalacji gazowych, instalacji c.o. i innych,
 - dźwigów osobowych,
 - dróg, parkingów, śmietników, placów zabaw, zieleńców, chodników i inne.

§ 16

Remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykonywane są przez wykonawców zewnętrznych lub przez grupę konserwatorów Spółdzielni, jeżeli oferuje ona wykonanie robót po cenach konkurencyjnych.

Rozdział IV

FINANSOWANIE REMONTÓW PRZEZ WŁAŚCICIELI

§ 17

1. Właściciel obowiązany jest do ponoszenia kosztów remontów nieruchomości wspólnej, w kwocie określonej na podstawie § 10 ust. 2 Regulaminu, oraz kosztów remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla, w kwocie określonej na podstawie § 10 ust. 5 Regulaminu, w wyniku pomnożenia wysokości nakładów remontowych przypadających na jeden metr kwadratowy przez powierzchnię użytkową lokalu wyodrębnionego, którego jest właścicielem lub współwłaścicielem.
2. Na pokrycie kwoty planowanych remontów, wyliczonej zgodnie z postanowieniem ust. 1, właściciele lokali nie będący członkami, wnoszą miesięczne zaliczki na poczet kosztów remontów, podlegające rozliczeniu przez Spółdzielnię w ciągu 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego.

3. Zaliczki na poczet kosztów remontów ustala Zarząd w wysokości nie niższej od wysokości stawek odpisu na Fundusz Remontowy. Jeżeli planowany zakres prac remontowych tego wymaga, Zarząd może ustalić w danym roku zaliczki na poczet kosztów remontów w kwocie nie przekraczającej potrójnej wysokości stawek odpisu na Fundusz Remontowy.
4. Wpłaty zaliczek na poczet kosztów remontów właściciele obowiązani są dokonywać do 15 – go dnia każdego kolejnego miesiąca kalendarzowego, łącznie z pozostałymi opłatami za eksploatację ich lokali.
5. Właściciele lokali, którzy są członkami, obowiązani są do dokonywania wpłat na Fundusz Remontowy w wysokości stawek odpisu ustalonych dla pozostałych użytkowników lokali.
6. Właściciele lokali, którzy nie są członkami, mogą zadeklarować ponoszenie przypadających na nich kosztów remontów, o których mowa w ust. 1, w formie dobrowolnych regularnych wpłat na Fundusz Remontowy w wysokości stawek odpisu ustalonych dla pozostałych użytkowników lokali.
7. Jeżeli właściciele lokali dokonują wpłat na Fundusz Remontowy w przypadkach, o których mowa w ust. 5 i 6, niewykorzystane w danym roku środki wpłacone przez nich na ten Fundusz stanowią przychody Funduszu w roku następnym.

Niniejszy Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą
w dniu 30.08.2006 r. Uchwała Nr 28/2006
ze zmianami uchwalonymi:
w dniu 15.02.2012r. Uchwała Nr 5/2012
w dniu 15.02.2018r. Uchwała Nr 5/2018