

REGULAMIN

finansowania remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” w Krakowie

§ 1

1. Na podstawie § 112 ust. 2 i ust. 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” w Krakowie określa się szczegółowe zasady finansowania remontów zasobów mieszkaniowych, ustalania odpisów oraz gromadzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim”.
2. Celem tworzenia Funduszu Remontowego jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów remontów, do wykonania których zobowiązana jest Spółdzielnia, aby utrzymywać w odpowiednim stanie technicznym zasoby mieszkaniowe pozostające w jej zarządzie.
3. Odpisy na Fundusz Remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 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 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,
- 4/ ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- 5/ Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim”.

§ 3

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

1. „**Spółdzielnia**”- 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. „**Użytkownikach lokali**” - rozumie się przez to członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz prawa odrębnej własności lokali, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w Spółdzielni oraz najemcy lokali i osoby nieposiadające tytułu prawnego do lokali.
4. „**Funduszu**” - rozumie się przez to Fundusz Remontowy poszczególnych nieruchomości i mienia Spółdzielni tworzony w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
5. „**Nieruchomościach**” - należy przez to rozumieć poszczególne nieruchomości będące w zarządzie Spółdzielni na podstawie art. 1 ust. 3 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

6. **„Nieruchomości wspólnej”** – rozumie się przez to nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym, stanowiącą współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali, zwaną dalej „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy powołanej w § 2 pkt. 4 Regulaminu. 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 (z kanałami wentylacyjnymi i spalinowymi), stropy, korytarze, klatki schodowe, szyby windowe (dźwigowe) łącznie z dźwigiem, zsypy, piony instalacji (elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej, c.o., c.w.u.) strychy, suszarnie, dachy, kominy oraz elementy elewacji (rynny, rury spustowe, detale architektoniczne nie przypisane do żadnego lokalu), wiaty.
7. **„Lokalach”** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne.
8. **„Mieniu Spółdzielni”** - 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, biura, pomieszczenia klubu).
9. **„Remoncie”** - rozumie się przez to wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
10. **„Ustawie”** - rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
11. **„Regulaminie”** - rozumie się przez to niniejszy regulamin.

§ 4

1. Regulamin określa szczegółowe zasady gromadzenia i wydatkowania środków Funduszu Remontowego Spółdzielni oraz finansowania remontów zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia na podstawie art. 6 ust. 3 Ustawy tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, w ramach których mogą być tworzone fundusze remontowe celowe.
3. Spółdzielnia zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 2 Ustawy prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.
4. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy wszystkich użytkowników lokali, a w szczególności:
 - 1) członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz prawa odrębnej własności lokali,
 - 2) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - 3) osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 4) najemców lokali mieszkalnych wynajmowanych od Spółdzielni,
 - 5) osób nieposiadających tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego.
5. Za realizację obowiązku świadczenia na fundusz remontowy odpowiadają solidarnie z osobami, o których mowa w ust. 5 pkt. 1, 2 i 3 osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby korzystające z lokalu.

6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 5

Środki Funduszu Remontowego dzielone są na następujące części:

1. środki przeznaczone na remonty części wspólnych poszczególnych nieruchomości (fundusz remontowy nieruchomości),
2. środki na remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla (ogólny fundusz remontowy),
3. wysokość planowanych nakładów na remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, nie powinna przekraczać średnio w skali Spółdzielni 20% uśrednionej stawki odpisu na fundusz remontowy.

§ 6

1. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości gromadzony jest i rozliczany w ramach każdej nieruchomości.
2. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości powstaje z odpisów (wpłat) na ten fundusz dokonywanych przez użytkowników wszystkich lokali w danej nieruchomości oraz innych wpływów (np. premii termomodernizacyjnych i innych źródeł).
3. Części nadwyżki bilansowej (zysk netto do podziału) uzyskanej przez spółdzielnię za poprzedni rok obrotowy, przeznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia na Funduszu Remontowy poszczególnych nieruchomości.
4. Wysokość odpisów, o których mowa w ust. 2 uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni, biorąc pod uwagę bieżące potrzeby remontowe oraz prawidłową realizację przepisów art. 61 i art. 62 Prawa Budowlanego w poszczególnych nieruchomościach.
5. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, o którym mowa w ust. 1 może być wydatkowany jedynie na zadania remontowe w danej nieruchomości, w której powstaje.
6. Różnica pomiędzy kosztami 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.

§ 7

1. Remonty wykonywane są na podstawie wieloletnich i rocznych Planów rzeczowo – finansowych remontów, zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
2. Podstawą opracowania planu remontów powinien być plan potrzeb remontowych nieruchomości, okresowy przegląd stanu technicznego budynków i budowli oraz ewidencjonowane dane o awariach i uszkodzeniach, które wystąpiły poprzednio, a których usunięcie ciąży na Spółdzielni. Niezależnie od kontroli okresowych, spółdzielnia może przeprowadzać przeglądy robocze mające na celu określenie stanu przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym i letnim.
3. Plany rzeczowo – finansowe remontów sporządza się z podziałem na poszczególne nieruchomości i mienie Spółdzielni. Wysokość planowanych nakładów na remonty nieruchomości pozostających w zarządzie spółdzielni ustala się z uwzględnieniem

wszystkich zaakceptowanych do realizacji rzeczowych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości, ujawnionych w wyniku okresowych przeglądów stanu technicznego budynków i budowli oraz danych o awariach i uszkodzeniach, które wystąpiły poprzednio.

4. Plan remontów każdej nieruchomości mieszkaniowej zawiera planowany w danym roku obrachunkowym zakres rzeczowo finansowy robót remontowych w odniesieniu do planowanych wpływów z odpisów. Wynik na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości za każdy rok obrachunkowy przechodzi do rozliczenia w roku następnym.

§ 8

1. Remonty lokali użytkowych stanowiących odrębne nieruchomości będące mieniem Spółdzielni, które przeznaczone są do komercyjnego wynajmu finansowane są z zysków z działalności gospodarczej Spółdzielni i nie mogą obciążać funduszy remontowych.
2. Koszty remontów odrębnych nieruchomości oraz pomieszczeń w budynkach mieszkalnych przeznaczone na potrzeby wykonywania zarządzania zasobami rozliczane są w ciężar ogólnego funduszu remontowego.
3. Koszty remontów dróg, parkingów, placów zabaw i nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali rozliczane są w ciężar ogólnego funduszu remontowego.

§ 9

1. W ramach funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości dopuszcza się tworzenie funduszu remontowego celowego.
2. Fundusz remontowy celowy dla nieruchomości może dotyczyć zadania tj. remontu części wspólnych nieruchomości.
3. Realizacja zadania w ramach funduszu remontowego celowego jest możliwa po uzyskaniu pisemnej zgody większości użytkowników lokali w nieruchomości biorących czynny udział w podejmowaniu decyzji danego zadania oraz na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.
4. Powyższa zgoda powinna zostać wyrażona pod określonym zakresem rzeczowym remontu, wstępnymi kosztami jego wykonania oraz zasadami finansowania, poprzez złożenie własnoręcznych czytelnych podpisów.
5. Po uzyskaniu wymaganej zgody przez większość wszystkich użytkowników lokali w nieruchomości biorących czynny udział w podejmowaniu decyzji dotyczącej realizacji danego zadania, Rada Nadzorcza ustala w formie uchwały utworzenie funduszu remontowego celowego dla poszczególnych nieruchomości oraz wysokości odpisu na celowy fundusz remontowy.
6. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów odrębnego funduszu remontowego celowego w ramach nieruchomości.

§ 10

1. Czasowym źródłem finansowania kosztów remontów przekraczających możliwości funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości mogą być środki obrotowe Spółdzielni z Ogólnego Funduszu Remontowego – lub kredyt.
2. Decyzję o tymczasowym finansowaniu z ogólnego funduszu remontowego kosztów remontów w wyodrębnionych nieruchomościach podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały przy zatwierdzaniu lub korekcie rocznego planu funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości.
3. Wyniki ujemne (zadłużenie wewnętrzne) na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomościach nie mogą przekraczać wartości pięcioletniego odpisu na fundusz remontowych tych nieruchomości obowiązującego w roku powstania wyników ujemnych (zadłużenia wewnętrznego).
4. Okres zwrotu zadłużenia wewnętrznego na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomościach nie może być dłuższy niż 10 lat tj. 120 miesięcy. W celu dotrzymania powyższych okresów Rada Nadzorcza może zwiększyć wysokość odpisu na fundusz remontowy nieruchomości. 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: objęcie danej nieruchomości wspólnej wieloletnim programem remontowym realizowanym przez spółdzielnię, katastrofa, awaria, decyzja organów nadzoru budowlanego.
5. W ciągu okresu zwrotu zadłużenia wewnętrznego na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomościach nie może nastąpić zmniejszenie wysokości odpisu.

§ 11

1. Odpis na fundusz remontowy w danym roku obrotowym naliczany jest przez pomnożenie powierzchni użytkowej lokalu, przez stawkę odpisu na fundusz ustaloną w sposób określony w ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy ustalana jest w złotych na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali, oddzielnie dla każdej nieruchomości wspólnej, o której mowa w § 3 pkt. 6 Regulaminu. Wysokość stawek odpisu na Fundusz ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
3. W przypadku realizacji wieloletnich programów remontowych, rozliczenie nadwyżki poniesionych w danym roku kosztów nad przychodami funduszu remontowego, może zostać rozłożone w czasie na okres kilku lat. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 12

1. Koszty planowanych nakładów na remonty nieruchomości wspólnych, obejmują w szczególności nakłady na finansowanie:
 - 1) remontów nieruchomości wspólnych,
 - 2) remontów lokali, w zakresie obciążającym spółdzielnię,
 - 3) środki rezerwowe na usuwanie awarii instalacji wewnętrznych oraz przyłączy, a także awarii i uszkodzeń urządzeń technicznych w budynku oraz elementów konstrukcyjnych, ślusarki i stolarki budowlanej.

2. Koszty planowanych nakładów na remonty nieruchomości wspólnych, pomniejsza się o wpływy spółdzielni z tytułu:
 - 1) kar umownych zapłaconych przez wykonawców za opóźnienie w wykonaniu robót lub za zwłokę w usuwaniu wad fizycznych robót budowlanych ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi udzielonej na te roboty.
3. Koszty planowanych nakładów na remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla, obejmują nakłady na finansowanie: remontów budowli i urządzeń technicznych związanych z zasobami mieszkaniowymi (np. drogi, parkingi, śmietniki, place zabaw, zieleńce, przyłącza, sieci wodno-kanalizacyjne i gazowe oraz awarie tych sieci poza granicami poszczególnych nieruchomości wspólnych).

§ 13

Środki Ogólnego Funduszu Remontowego tworzy się z wpływów uzyskiwanych przez Spółdzielnię z tytułu:

- 1/ części odpisu na fundusz remontowy, o których mowa w § 11 Regulaminu,
- 2/ środków funduszu nie wykorzystanych w poprzednim roku obrotowym na pokrycie kosztów remontów nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla,
- 3/ części nadwyżki bilansowej (zysk netto do podziału) uzyskanej przez spółdzielnię za poprzedni rok obrotowy, przeznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia na Ogólny Fundusz Remontowy.

§ 14

W sytuacji, gdy większość właścicieli lokali danej nieruchomości podejmie uchwałę w trybie art. 24¹ lub 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia przysługuje roszczenie w stosunku do właścicieli poszczególnych lokali w wysokości odpowiadającej ich udziałom w nieruchomości wspólnej o zwrot niespłaconego zadłużenia na funduszu remontowym ich nieruchomości.

§ 15

Regulamin obowiązuje od dnia **01.01.2025 roku**.

Niniejszy Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą
w dniu 13.11.2024 r., Uchwała RN Nr 19/2024