

REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOSTAL” W KRAKOWIE

§1

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zwanym dalej funduszem remontowym Spółdzielni na podstawie przepisów:

- ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
- ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami,
- Statutu Spółdzielni.

§2

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) *zasobach mieszkaniowych* - należy rozumieć zbiór nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię,
- 2) *nieruchomości* - należy rozumieć grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem trwale związanym z gruntem, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielania w odrębną nieruchomość zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni,
- 3) *mieniu Spółdzielni* - nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach, w szczególności nieruchomości zabudowane budowlami (drogi osiedlowe, place, parkingi, zatoki postojowe itp.), urządzenia małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem budynków lub osiedli wraz z gruntem przynależnym,
- 4) *lokalu* - należy rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy w tym garaż,
- 5) *Odpisie na fundusz remontowy* — należy rozumieć opłaty wnoszone przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w nieruchomościach Spółdzielni i stanowią iloczyn powierzchni lokalu i jednostkowej stawki odpisu.

§3

1. Niniejszy Regulamin określa szczegółowe zasady gromadzenia, wydatkowania środków funduszu remontowego Spółdzielni oraz finansowania remontów zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Spółdzielnia, zgodnie z art. 6.1. ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
4. Środki funduszu remontowego gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni.
5. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy Spółdzielni dotyczy:
 - 1) członków Spółdzielni,
 - 2) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - 3) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w nieruchomościach Spółdzielni.

§4

1. W ramach funduszu remontowego tworzy się:
 - 1) **fundusz remontowy nieruchomości**
 - 2) **fundusz remontowy mienia Spółdzielni.**
2. Fundusz remontowy nieruchomości, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 tworzy się dla każdej nieruchomości z:
 - 1) odpisów od lokali znajdujących się w budynku lub budynkach mieszkalnych danej nieruchomości, w wysokości określonej w zatwierdzonym rocznym Planie rzeczowo - finansowym Spółdzielni.
 - 2) Wyniku dodatniego, uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałych działalnościach (nadwyżki bilansowej), przeniesionego na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
 - 3) kwot uzyskanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w budynku, których koszt likwidacji stanowił wydatek z funduszu remontowego,
 - 4) innych wpływów określonych uchwałami organów statutowych i odrębnymi przepisami, przeznaczone na wydzieloną nieruchomość mieszkaniową.
3. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 tworzy się z:
 - 1) odpisów w wysokości określonej w zatwierdzonym rocznym planie rzeczowo - finansowym Spółdzielni.
 - 2) wyniku dodatniego, uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałych działalnościach (nadwyżki bilansowej), przeniesionego na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
 - 3) kwot uzyskanych od wykonawców robót remontowych mienia Spółdzielni z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki.
 - 4) kwot uzyskanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatek z funduszu remontowego,

§ 5

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może ustalić dodatkowe stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości na sfinansowanie przyszłych remontów urządzeń szczególnych, będących na wyposażeniu niektórych budynków np. urządzeń dźwigowych.

§ 6

Środki z funduszu remontowego przeznaczane są na remonty zasobów w podziale na odrębne nieruchomości, a w szczególności na:

- 1) finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych,
- 2) nakłady na roboty dociepleniowe w ramach termomodernizacji,
- 3) nakłady na wymianę dźwigów osobowych,
- 4) remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (drogi, chodniki, parkingi, place zabaw, instalacje wodno-kanalizacyjne i gazowe),
- 5) usuwanie wad technologicznych,

§7

1. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni zmniejszany jest z tytułu pokrycia kosztów związanych z remontami zasobów mieszkaniowych wchodzących w skład mienia Spółdzielni, w zakresie zaliczonym do obowiązków Spółdzielni. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Środki z funduszu remontowego mienia Spółdzielni mogą być przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego danej nieruchomości na pokrycie w całości lub w części kosztów: remontów zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców
3. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 zasady i terminy zwrotu zaangażowanych środków ustala Rada Nadzorcza na podstawie wniosku Zarządu Spółdzielni.

§8

1. Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu ustala:
 - 1) Wysokość obciążeń odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych w złotych na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu na miesiąc:
 - a) na fundusz remontowy nieruchomości
 - b) na fundusz remontowy mienia Spółdzielni
 - 2) Zakres rzeczowy i finansowy planu remontów każdej nieruchomości i mienia Spółdzielni,
 - 3) Okres realizacji zakresu rzeczowego planu remontów nieruchomości i mienia Spółdzielni,
 - 4) Okres gromadzenia środków (kumulacji) na realizację zakresu rzeczowego planu remontów nieruchomości i mienia Spółdzielni.
2. Odpisy na fundusz remontowy dokonywane są w okresach miesięcznych, na podstawie rocznego Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. Stawki odpisów przeznaczonych na remonty naliczane w ramach opłat za użytkowanie lokali, stanowiących koszt gospodarki zasobami mieszkaniowymi winny uwzględniać:
 - 1) Wielkość faktycznych potrzeb remontowych,
 - 2) Stan środków na funduszu,
 - 3) Pokrycie finansowe wcześniej wykonanych remontów.
4. Stawki odpisów na fundusz remontowy są określane w planie rzeczowo – finansowym Spółdzielni. Zatwierdzenie i zmiana w/wym. Stawki następuje w drodze odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.

§9

1. Zarząd do 31 grudnia danego roku opracowuje projekt planu rzeczowo – finansowego remontów na następny rok.
2. Plany rzeczowo – finansowe remontów sporządza się z podziałem na nieruchomości.
3. Projekt planu rzeczowo – finansowego remontów danej nieruchomości Zarząd przedstawia do wiadomości osobom o których mowa w §3 ust. 5 poprzez wywieszenie na tablicach informacyjnych znajdujących się na klatkach schodowych.
4. Przekazane Radzie Nadzorczej projekty planów rzeczowo – finansowych remontów powinny określać kwoty niezbędne na pokrycie wydatków na zaplanowane prace oraz źródła ich finansowania.
5. Rada Nadzorcza uchwała Plan rzeczowo – finansowy remontów najpóźniej do 31 stycznia roku realizacji planu.
6. W uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych niedających się przewidzieć w momencie tworzenia planu, Zarząd występuje do Rady Nadzorczej o korektę planu rzeczowo – finansowego remontów. Korekta planu wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.
7. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, a w szczególności tych, które eliminują zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich oraz powodują zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków, Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac nie ujętych w planie rzeczowo-finansowym.



O wykonaniu tych prac, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest poinformować każdorazowo Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu, równocześnie występując o korektę Planu rzeczowo-finansowego remontów.

8. Zarząd Spółdzielni realizuje remonty w ramach posiadanych środków.
9. Zarząd realizuje prace zewnętrzne do 15 października danego roku, a prace remontowe wewnętrzne do 30 listopada danego roku.

§10

1. Dopuszcza się możliwość zaciągania kredytów bankowych dla szybszej realizacji długoterminowych planów remontowych, które winny być uwzględnione w rocznych planach remontowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą, uwzględniających wysokość kredytu na sfinansowanie prac remontowych oraz okres jego spłaty.
2. Uchwalony odpis na fundusz remontowy nieruchomości winien uwzględniać spłatę rat kredytu.
3. Spłata kredytu bankowego wraz z odsetkami obciąża nieruchomość, na rzecz której kredyt został zaciągnięty.
4. Wysokość kredytu nie może przekraczać oznaczonej przez Walne Zgromadzenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
5. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości stanowiącą współwłasność Spółdzielni a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości to zawarcie umowy kredytu wymaga pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
6. Środki na sfinansowanie prac remontowych pochodzące z kredytu bankowego podlegają spłacie w miesięcznych ratach na warunkach określonych w umowie kredytowej zawartej pomiędzy bankiem a Zarządem Spółdzielni.

§11

Środki funduszu remontowego niewykorzystane w ciągu danego roku przechodzą na następny rok obrotowy.

§12

W przypadku wydzielenia się danej nieruchomości ze Spółdzielni nadwyżka lub niedobór środków finansowych na remonty nieruchomości uwzględniana jest w całkowitym rozliczeniu finansowym Spółdzielni z tą nieruchomością.

§13

Ze środków funduszu remontowego nieruchomości finansuje się 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, zsypy, pionowe instalacje (elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej,) strychy, dachy, kominy, elewacje – w tym ściany przeszklone, oraz elementy elewacji (rynny, rury spustowe) instalację gazową bez odbiorników gazowych, instalację centralnego ogrzewania, instalację Azart.



§14

1. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów wewnątrz lokali, które obciążają użytkowników lub właścicieli lokali mieszkalnych, zgodnie z obowiązującym Regulaminem określającym zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali związanych z ich użytkowaniem oraz w sprawie rozliczeń z użytkownikami zwalnającymi lokale w S.M. „Budostal”.
2. Finansowanie remontów, o których mowa w ust. 1 jest możliwe jedynie w uzasadnionych przypadkach np. przedawnienia roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji za wady w budynkach.
3. Ze środków funduszu nie finansuje się remontów środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych. Nakłady na remonty w/wym. środków trwałych obciążają bezpośrednio koszty danej działalności.

§15

Naprawa uszkodzeń w budynku, powstałych z winy osoby korzystającej z lokalu znajdującego się w tym budynku; obciąża osobę korzystającą z lokalu.

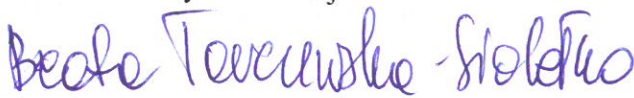
§16

1. Podstawą opracowania planu remontów są wyniki przeglądu stanu technicznego budynków oraz wszystkie awarie i uszkodzenia, których usunięcie należy do obowiązków Spółdzielni
2. Przy opracowywaniu projektu planu remontowego Zarząd bierze pod uwagę:
 - 1) likwidację zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - 3) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - 4) stopień zużycia lub uszkodzenia elementów technicznych budynków i budowli,
 - 5) zalecenia pokontrolne wynikające z przeglądów lub decyzji uprawnionych urzędów
 - 6) wnioski przyjęte do realizacji przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

§17

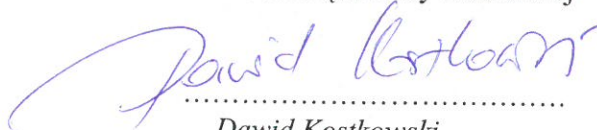
1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą S.M. „Budostal” w dniu 03.06.2019 r. uchwałą nr...../2019 i jednocześnie zastąpił „Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 64/08/2011 w dniu 30.08.2011 roku.
2. Zmiany do Regulaminu zostały przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej nr/2023 z dnia 23.01.2023 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Beata Tarczewska-Sidelko

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Dawid Kostkowski

U C H W A Ł A NR⁰³/2023
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
z dnia^{23. 01. 2023 r.}.....

w sprawie: **zmiany „Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”**

Na podstawie art. 100 ust. 1 pkt 12) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

W „Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” ” dokonuje się następujących zmian:

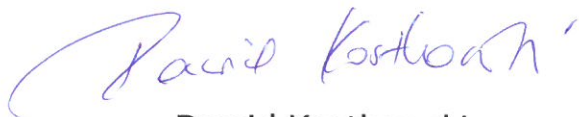
w § 6 Regulaminu uchyla się ust. 6

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

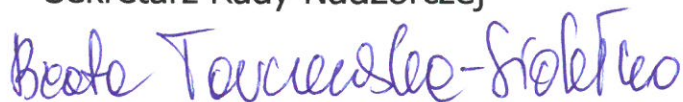
W głosowaniu jawnym nad uchwałą wzięło udział:.....⁷ członków
oddano głosów: „za”⁴....., „przeciw”².....

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Dawid Kostkowski

Sekretarz Rady Nadzorczej



Beata Tarczewska - Sidełko

RADCA PRAWNY

Magda Zarzycka
NR-2110