

## **REGULAMIN ZASAD TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ODJ KRAKÓW.**

### § 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zwaną dalej usm).
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy poprzez uiszczanie opłaty eksploatacyjnej-fundusz remontowy i innych opłat eksploatacyjnych dotyczy:
  - członków Spółdzielni,
  - właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,
  - osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz należyłym stanie estetycznym.
4. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

### § 2

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, oraz osób nie będących członkami którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.

Fundusz remontowy oblicza się:

- dla budynków, części wspólnych budynków, infrastruktury zewnętrznej - proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości, liczonych dla powierzchni lokalu mieszkalnego.

2. Spółdzielnia może tworzyć fundusze celowe dot. mienia Spółdzielni przeznaczone na finansowanie remontów i innych prac w tej części majątku Spółdzielni, który nie wchodzi w skład oznaczonych nieruchomości, w stosunku do których nie istnieje prawo ustanowienia odrębnych własności lokalowych.

W szczególności majątek Spółdzielni stanowią:

- nieruchomości niezabudowane i zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej,
- nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

3. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.

4. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty zasobów Spółdzielni oraz na:

- spłatę odsetek od ewentualnych kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych,
- pokrycie szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali,

- inne - w oparciu o decyzje uprawnionych organów Spółdzielni.

5. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów:

- obciążających użytkowników lokali, zgodnie z podziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni oraz napraw i remontów wewnątrz lokali użytkowanych na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego, a obciążających Spółdzielnię,

- garaży,

- innych pomieszczeń przynależnych niemieszkalnych,

- remontów środków trwałych nie zaliczonych do zasobu mieszkaniowego.

### § 3

1. Fundusz remontowy nieruchomości podstawowych, fundusz remontowy Spółdzielni (mienia) tworzony jest z:

- odpisów naliczanych zgodnie z §2,

- dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku i wyrażeniu zgody przez użytkowników lokali w nieruchomości podstawowej,

- dochodów z działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,

- innych źródeł.

2. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości podstawowych i mienia wspólnego w zależności od ich stanu technicznego, a wynikających z potrzeb remontowych. Dla jednej nieruchomości obowiązuje taka sama stawka odpisu na udział lokalu mieszkalnego danej nieruchomości odpowiadającej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ( p.u.m. ).

Stawkę f. remontowego poszczególnych nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza na podstawie potrzeb remontowych zgłoszonych planowanych potrzeb remontowych nieruchomości - wniosków remontowych właścicieli nieruchomości podjętych większością udziałów przypadających na lokale z terminem obowiązywania zgodnym z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 4 ust.7.

Dopuszczalna jest zmiana stawki f. remontowego poszczególnych nieruchomości z terminem obowiązywania i wysokością ustaloną przez właścicieli lokali danej nieruchomości w głosowaniu większością udziałów – jako niezależne od spółdzielni zgodnie z art. 4 ust 7/1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości stanowią obowiązującą w tej samej wysokości opłatę eksploatacyjną – fundusz remontowy.

4. Stawki odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni (mienia) stanowią koszt kalkulacyjny opłaty eksploatacyjnej mienia wspólnego i ogólnego.

5. Stawki odpisów na fundusz remontowy powinny uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb remontowych zasobów mieszkaniowych oraz stan środków tego funduszu.

6. Fundusz remontowy nieruchomości podstawowej przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 2 ust.4 regulaminu na wniosek mieszkańców współwłaścicieli nieruchomości, a dotyczących budynków i ich części oraz infrastruktury zaliczonych do nieruchomości podstawowej i nie przeznaczone do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali, czyli stanowiące części wspólne nieruchomości.

7. Prace remontowe wskazywane są przez mieszkańców określonej nieruchomości, poprzez przekazanie do spółdzielni zakresu robót do wykonania , również możliwe z wyceną i wskazaniem wykonawcy , zaakceptowanego przez właścicieli lokali , posiadaczy ponad 50 % udziałów obliczonych zgodnie z §2.

8. Fundusz remontowy Spółdzielni (mienia) przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 2 ust.4 regulaminu, a dotyczących budynków i ich części, budowli i infrastruktury zaliczonych do mienia wspólnego i nie przeznaczonego do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali.

9. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach podstawowych i mienia wspólnego przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych wynikających z prowadzonej ewidencji zgodnie z § 5 niniejszego regulaminu dopuszcza się uchwałą Rady Nadzorczej na wniosek ponad 50 % współwłaścicieli nieruchomości – członków spółdzielni, liczonych udziałami , przesunięcie – kredytowanie robót z wolnych środków z innych nieruchomości.

Zasady i termin zwrotu środków finansowych w funduszu remontowym określi wyżej wymieniona uchwała, z zachowaniem zasady stawki funduszu remontowego w wysokości max do 3,0 zł/ m2 pum i terminu obowiązywania zmienionej stawki funduszu remontowego od pierwszego m-ca następującego po wykonaniu prac remontowych.

Zrównoważenie wpływów i wydatków funduszu remontowego dla każdej nieruchomości następuje w skali do 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.

#### § 4

1. Fundusze remontowe celowe, o których mowa w § 2 pkt.3 niniejszego regulaminu tworzone są w celu zrealizowania określonych zadań remontowych w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej.

2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy celowy z:

- odpisów w ciężar kosztów, jeżeli cel objęty remontem stanowi zasób mieszkaniowy,

- wpłat użytkowników lokali bez względu na cel objęty remontem,

- z dotacji celowych,

- z dofinansowania z dochodów pochodzących z działalności gospodarczej Spółdzielni.

3. Fundusze te rozliczane są po całkowitym zakończeniu ich realizacji.

#### § 5

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję określoną w art.4 ust.4

pkt.2 usm poza ewidencją księgową w podziale na:

- a) nieruchomości podstawowe,
  - b) nieruchomości stanowiące mienie wspólne i nieruchomość ogólnego mienia Spółdzielni.
2. Ewidencja wpływów określona w art.4 ust.4 pkt.2 usm dla nieruchomości określonych w pkt. 1a niniejszego paragrafu obejmuje naliczone i wpłacone opłaty eksploatacyjne – fundusz remontowy użytkownikom lokali w poszczególnych nieruchomościach, a dla lokali w najmie odpowiada wartości naliczonego odpisu w ciężar kosztów oraz obejmuje wpływy pochodzące z innych źródeł określonych w regulaminie.
3. Ewidencja wpływów określona w art.4 ust.4 pkt. 2 usm dla nieruchomości określonych w pkt. 1b niniejszego paragrafu odpowiada wartości naliczonego odpisu w ciężar kosztów i wpływom pochodzącym z innych źródeł określonych w regulaminie.
4. Ewidencja wydatków określona w art.4 ust 4 pkt.2 usm dla nieruchomości określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu dotyczy faktycznie wykonanych prac remontowych na tych nieruchomościach.

#### § 6

Podstawę planu wydatkowania środków funduszu w podziale na poszczególne rodzaje funduszy remontowych nieruchomości stanowią :

- a/ uchwała Rady Nadzorczej podjęta na podstawie zgłoszonych planowanych potrzeb remontowych nieruchomości - wniosków remontowych właścicieli nieruchomości podjętych większością udziałów przypadających na lokale ,
- b/potrzeby remontowe wynikające z protokołów przeglądów wykonywanych zgodnie z ustawą Prawo Budowlane art.62 ,
- c/potrzeby remontowe wynikająca z bieżących potrzeb remontowych i naprawczych ( w tym ewentualnych awarii ),
- d/ potrzeby remontowe wynikające z wniosków odpowiednich komisji Rady Nadzorczej i Zarządu.

#### § 7

- 1. Nadwyżkę lub niedobór funduszu remontowego wyodrębnionego dla poszczególnych nieruchomości przენosi się do rozliczenia na rok następny.
- 2. Zmiany w rodzaju i zakresie prowadzonej działalności remontowej, nie wymagają korekty niniejszego regulaminu, o ile wynikają z zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej rzeczowego planu remontów.
- 3. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia tych prac w trybie awaryjnym.
- 5. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie umocowanie oraz ewentualnie uprawnienia ( w przypadku wymagania przez ustawę Prawo Budowlane ) i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją remontów sprawuje dział techniczny Spółdzielni przy współdziałaniu z umocowanymi komisjami Rady Nadzorczej.

#### § 8

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „ODJ” Kraków w dniu 26.03.2015 r. roku Uchwałą Nr 2/4/2015 i obowiązuje od dnia uchwalenia i z tym dniem traci moc poprzedni Regulamin zasad tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych SM ODJ uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr. 1/2/2014.