

# Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rząka” w Krakowie

## § 1

### I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Rząka” oraz rzeczowo–finansowy plan remontów na dany rok gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 2

### Definicje

#### Ileć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- **Spółdzielni** – należy rozumieć – Spółdzielnię Mieszkaniową „Rząka” w Krakowie z siedzibą 30–695 Kraków, ul. Rydygiera 9/20.
- **Funduszu remontowym** – należy rozumieć – fundusz przeznaczony na remonty elementów wspólnych poszczególnych nieruchomości, wraz z ich infrastrukturą.
- **Części wspólne nieruchomości** – należy rozumieć:
  - nieruchomość gruntowa wraz z infrastrukturą, zieleńce, altany śmietnikowe,
  - elementy budynków i instalacji, które przeznaczone są do konserwacji i remontów przez spółdzielnię zgodnie z Regulaminem określającym podział obowiązków konserwacyjno-remontowych nieruchomości pomiędzy spółdzielnią a właścicielami lokali.
- **Remoncie** – należy rozumieć – wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych zmierzających do odtworzenia stanu pierwotnego a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowania wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
- **Właścicielu i użytkownika lokalu** - należy rozumieć osobę(y) posiadającą tytuł prawny do lokalu.

### II. Tworzenie funduszu

## § 3

1. Stosownie do zapisów statutu Spółdzielni tworzy - fundusz remontowy nieruchomości.
2. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:

- naliczeń dokonywanych przez spółdzielnię poszczególnym właścicielom i użytkownikom lokali.
- kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych,
- kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych,
- innych tytułów.

### III. Gospodarowanie funduszem remontowym

#### § 4

1. Gospodarowanie funduszem remontowym prowadzi się w skali całych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni a ewidencje naliczeń i wydatków na remonty w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.
2. Wysokość stawki opłat na fundusz remontowy ustala się indywidualnie dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy oraz wyposażenia. Uchwałę podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
3. Określone przez Radę Nadzorczą stawki opłat na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości mogą być zróżnicowane również w zależności od ewentualnego kredytu.
4. Wysokość stawek naliczanych na fundusz remontowy powinna zabezpieczać finansowanie robót (*w określonym czasie – zgodnie z § 5 niniejszego regulaminu*) zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą w planie rzeczowo – finansowym na dany rok oraz ewentualną bieżącą spłatę kredytu.

### IV. Planowanie wydatków remontowych oraz zasady finansowania i wykorzystania funduszu

#### § 5

1. Zarząd Spółdzielni opracowuje projekty planów remontów.
2. Planowany koszt remontów na dany rok nie może przekroczyć ilość środków finansowych jakimi Spółdzielnia dysponuje na funduszu remontowym, a które określone są w planie gospodarczym Spółdzielni na dany rok, za wyjątkiem uzasadnionego wniosku Zarządu do Rady Nadzorczej o podjęcie uchwały w przedmiotowej sprawie.
3. Podczas rozpatrywania włączenia do rocznego planu rzeczowo – finansowego zakresu robót znacznie przewyższających wpływy na funduszu remontowym danej nieruchomości, warunkiem zatwierdzenia określonego zakresu robót, jest:
  - a) uchwalenie wyższych stawek na fundusz remontowy danej nieruchomości,
  - b) dofinansowanie z wolnych środków obrotowych,
  - c) zgody na zaciągnięcie kredytu spłacanego ze środków gromadzonych na funduszu remontowym.
4. Zakres rzeczowy planowanych robót ustalany jest w oparciu o:
  - a) dokonane przez Komisję GZM przeglądy stanu technicznego zasobów,
  - b) decyzje urzędów: Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, Inspektoratu Sanitarno Epidemiologicznego,
  - c) przyjęte do realizacji przez Radę Nadzorczą i Zarząd wnioski z Walnego Zgromadzenia.
5. Projekt planu rzeczowo – finansowego remontów na dany rok wnioskowany jest przez Komisję GZM i Zarząd, Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia w formie

- uchwały.
6. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest do finansowania gospodarki remontowej tej nieruchomości, dla której został utworzony na:
    - remont części wspólnych nieruchomości
    - pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych.
  7. O kierunkach dofinansowania decydują organy Spółdzielni, podejmując odpowiednie decyzje w formie uchwał. Uchwały powinny zawierać:
    - kwotę dofinansowania do funduszu remontowego danej nieruchomości w formie pożyczki z wolnych środków obrotowych lub kredytu bankowego,
    - okres spłaty pożyczki z wolnych środków obrotowych lub kredytu bankowego.

## V. Rozliczenie wydatków remontowych

### § 6

1. Rozliczenie przychodów i kosztów związanych z funduszem remontowym poszczególnych nieruchomości przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z rokiem kalendarzowym.
2. Zaplanowane koszty remontów w danej nieruchomości obciążają użytkowników lokali wg posiadanych udziałów w częściach wspólnych nieruchomości.
3. Nadwyżka lub nie dobór powstały w wyniku rozliczenia, poniesionych kosztów w części dotyczącej remontów poszczególnych nieruchomości, odnoszona jest na dobro lub w ciężar kosztów tej działalności, w kolejnym okresie rozliczeniowym.
4. Stawki naliczane na fundusz remontowy, w ramach opłat za używanie lokali, powinny uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb w tym zakresie.
5. Z funduszy remontowych tworzonych w Spółdzielni nie mogą być finansowane przeglądy techniczne budynków i instalacji, które wynikają bezpośrednio z przepisu ustawy Prawo Budowlane i przepisów BHP.

Regulamin jest załącznikiem do Uchwały Rady Nadzorczej S.M. "Rząka" Nr; 2/315/2022 podjętej w dniu 26.01.2022r.

