

Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej. nr. 5/4/2023.

**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 należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz należyтым stanie estetycznym.
4. Ewidencja księgową 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 użytkowej 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,

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 w każdej chwili, w roku obrachunkowym, zmiana stawki funduszu remontowego poszczególnej nieruchomości z terminem obowiązywania i dowolną wysokością ustaloną przez właścicieli lokali danej nieruchomości w formie uchwały, w głosowaniu większością udziałów – jako niezależne od spółdzielni zgodnie z art. 4 ust 7/1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą lub ustalone przez właścicieli lokali 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 jako zarządcy, zakresu robót do wykonania, z wyceną i wskazaniem wykonawcy, zaakceptowanego przez właścicieli lokali, posiadaczy ponad 50 % udziałów w danej nieruchomości 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 danej nieruchomości dofinansowanie brakującej kwoty poprzez indywidualne wpłaty właścicieli lokali liczone od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

§ 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 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 lub uchwała/wniosek remontowy właścicieli danej nieruchomości podjętych większością udziałów,

b/potrzeby remontowe wynikające z protokołów przeglądów wykonywanych zgodnie z ustawą Prawo Budowlane art.62 ,

c/potrzeby remontowe wynikająca z bieżących nagłych 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 przenosi się do rozliczenia na rok następny.

2. Zmiany w rodzaju i zakresie prowadzonej działalności remontowej, nie wymagają korekty niniejszego regulaminu.

3. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia tych prac w trybie awaryjnym zgodnie z Regulaminem Udzielania Zamówień.

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 robotami remontowymi danej nieruchomości bezpośrednio sprawują zarządy poszczególnych nieruchomości oraz przedstawiciele Zarządcy powierzonego i Administratora. Opcjonalnie jest również powierzenie nadzoru osobom lub instytucjom zewnętrznym posiadającym stosowne uprawnienia.

§ 8

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „ODJ” Kraków w dniu 23.11.2023 r. roku Uchwałą Nr 5/4/2023 i obowiązuje od dnia uchwalenia i z tym dniem traci moc poprzedni Regulamin zasad tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych SM ODJ .