

SM”M-P”	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mistrzejowice-Północ” w Krakowie Os.Boh.Września 26	Nr. ewid.R/RN/09
		Strona/stron 1/6

**Regulamin Funduszu Remontowego
Spółdzielni Mieszkaniowej Mistrzejowice Północ
w Krakowie**

Zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/2012 z dnia 25.09.2012r.

Sekretarz Rady Nadzorczej	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Andrzej Jamka	Urszula Kasperczyk

SM”M-P”	Regulamin Funduszu Remontowego SM „Mistrzejowice Północ” w Krakowie	Nr.ewid.R/RN/09
		Strona/stron 2/6

§1

Niniejszy Regulamin określa szczegółowe zasady finansowania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Mistrzejowice-Północ” remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków Funduszu Remontowego w Spółdzielni.

§2

Ileć w niniejszym regulaminie jest mowa, o:

1. **„Spółdzielni”** - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Mistrzejowice - Północ” z siedzibą 31-621 Kraków, os. Bohaterów Września 26, stanowiącą dobrowolne zrzeszenie nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, która w interesie członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. **„właścicielu lokalu”** - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada odrębną własność lokalu potwierdzoną wpisem do Księgi Wieczystej.
3. **„funduszu”** - rozumie się przez to Fundusz Remontowy przeznaczony na remonty zasobów, pochodzący z odpisów na ten fundusz obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. **„nieruchomości wspólnej”** - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
5. **„mieniu Spółdzielni”** - należy przez to rozumieć będące własnością Spółdzielni:
 - a) nieruchomości zabudowane budynkami, drogami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, budowlanej, wytwórczej i innej,
 - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla, położone poza terenem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi,
 - c) nieruchomości niezabudowane.
6. **„remoncie”** - należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
7. **„przebudowa obiektu budowlanego”** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji, w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie nie wymagającym zmiany granic pasa drogowego,
8. **„regulaminie”** - rozumie się przez to niniejszy regulamin funduszu remontowego

SM”M-P”	Regulamin Funduszu Remontowego SM „Mistrzejowice Północ” w Krakowie	Nr.ewid.R/RN/09
		Strona/stron 3/6

Spółdzielni Mieszkaniowej „Mistrzejowice – Północ” w Krakowie.

§3

Fundusz remontowy tworzy się na podstawie przepisów Prawa Spółdzielczego, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni.

§ 4

Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów i przebudowy zasobów mieszkaniowych oraz mienia spółdzielni.

§ 5

W ramach funduszu remontowego tworzy się:

1. Fundusz remontowy Spółdzielni którego źródłami finansowania mogą być:
 - a) odpisy w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi z lokali mieszkalnych na prawach spółdzielczego lokatorskiego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, oraz odrębnej własności do lokalu,
 - b) nadwyżka bilansowa Spółdzielni,
 - c) wpłaty osób nie będących członkami spółdzielni
 - d) inne źródła.
2. Fundusz remontowy wyodrębniony dla poszczególnych nieruchomości (zabudowanych budynkami mieszkalnymi), którego źródłami finansowania mogą być:
 - a. odpisy w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi z lokali mieszkalnych na prawach spółdzielczego lokatorskiego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, oraz odrębnej własności do lokalu
 - b. inne źródła.

§6

Wysokość stawki odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni i na fundusz wyodrębniony dla poszczególnych nieruchomości ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu:

1. Od lokali mieszkalnych, lokali używanych na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i odrębnej własności członków Spółdzielni - odpisy ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej.

§7

1. Każdy z właścicieli obowiązany jest do pokrycia części kosztów remontów odpowiadającej udziałowi tego właściciela w nieruchomości wspólnej.
2. Wysokość opłat za wykonane remonty dla właścicieli nie będących członkami spółdzielni

SM”M-P”	Regulamin Funduszu Remontowego SM „Mistrzejowice Północ” w Krakowie	Nr.ewid.R/RN/09
		Strona/stron 4/6

w przypadku kosztów przekraczających wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy, ustala Zarząd na podstawie rzeczywiście poniesionych kosztów.

§8

Wysokość stawek odpisów na poszczególne fundusze remontowe powinna uwzględniać

1. Wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów i napraw.
2. Stan środków na funduszu na dzień 1-go stycznia każdego roku.

Wielkość odpisów może być dla poszczególnych nieruchomości różnicowana w zależności od potrzeb remontowych.

§9

Nadwyżkę lub niedobór funduszu remontowego wyodrębnionego dla poszczególnych nieruchomości przenosi się do rozliczenia na rok następny.

§ 10

Ze środków funduszu remontowego Spółdzielni finansuje się:

1. Remonty i przebudowy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Remonty i przebudowy budynków technicznych, budowli i urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynkach, (np. drogi osiedlowe, parkingi, chodniki, mała architektura).
3. Remonty i przebudowy związane z wyrównaniem stanów technicznych budynków realizowanych na podstawie uchwał Zebrania Przedstawicieli i Walnego Zgromadzenia.

§ 11

1. Ze środków funduszu remontowego wyodrębnionego dla poszczególnych nieruchomości finansuje się :
 - a) 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 (dźwigowe), zsypy, piony instalacji (elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, c.w. u.) strychy, suszarnie, dachy, kominy oraz elementy elewacji (rynny, rury spustowe),
 - b) remonty instalacji gazowych bez urządzeń gazowych, instalacji centralnego ogrzewania bez grzejników,
 - c) remonty balkonów, loggii,
 - d) przebudowy obiektu budowlanego polegające na zmianie parametrów użytkowych lub technicznych istniejących budynków np. wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej.

SM”M-P”	Regulamin Funduszu Remontowego SM „Mistrzejowice Północ” w Krakowie	Nr.ewid.R/RN/09
		Strona/stron 5/6

2. Z funduszu tego nie finansuje się napraw i remontów wewnątrz lokali za wyjątkiem prac określonych odrębnym „Regulaminem określającym obowiązki Spółdzielni oraz jej członków w zakresie napraw i utrzymania budynków”.
3. Ze środków funduszu remontowego wyodrębnionego dla poszczególnych nieruchomości finansuje się remonty wykonane przez grupę konserwacyjną zgodnie z ust. 1.

§ 12

1. Remonty wykonywane są na podstawie planów rzeczowo - finansowych remontów, uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Plany rzeczowo - finansowe remontów sporządza się z podziałem na nieruchomości.

§ 13

1. Podstawą opracowania planu remontów powinien być:
 - a) okresowy przegląd stanu technicznego budynków i budowli,
 - b) ewidencjonowane dane o awariach i uszkodzeniach, które wystąpiły poprzednio, a których usunięcie ciąży na Spółdzielni,
 - c) wnioski większości mieszkańców danego budynku.
2. Przy opracowywaniu projektów planów rzeczowo - finansowych remontów, Zarząd bierze pod uwagę:
 - a) likwidację zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - d) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu,
 - e) stopień zużycia lub uszkodzenia elementów technicznych budynków i budowli,
 - f) zalecenia pokontrolne wynikające z przeglądów lub decyzji uprawnionych urzędów,
 - g) wnioski mieszkańców.
3. W przypadkach zagrożenia życia, zagrożenia katastrofą budowlaną, awarii, zabezpieczenia przeciwpożarowego, wymagań związanych z ochroną środowiska, Zarząd zobowiązany jest do podjęcia bezzwłocznych działań w celu usunięcia zaistniałych zagrożeń i poinformowania o nich Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu.

§ 14

1. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość angażowania środków funduszy remontowych wyodrębnionych na poszczególnych nieruchomościach na potrzeby remontowe innych nieruchomości.
2. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość angażowania środków funduszy remontowego Spółdzielni na potrzeby remontowe wyodrębnionych nieruchomości.
3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu na remonty, środkami z funduszu zasobowego Spółdzielni – na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

SM”M-P”	Regulamin Funduszu Remontowego SM „Mistrzejowice Północ” w Krakowie	Nr.ewid.R/RN/09
		Strona/stron 6/6

4. W przypadkach o których mowa w ust 1 i 2 wysokość zaangażowanych środków nie może przekraczać 1/3 wysokości wpływów rocznych na wyodrębniony fundusz remontowy nieruchomości za wyjątkiem:
 - a/ awarii,
 - b/ likwidacji zagrożeń, bezpieczeństwa – np. remont kominów, balkonów,
 - c/ wykonania instalacji ciepłej wody użytkowej,
 - d/ remont instalacji elektrycznej budynku,
 - e/ remont elewacji.
5. W przypadkach, o których mowa w ust 4 a, b, c, d, e wymagających wykonania robót remontowych i braku środków finansowych na wyodrębnionym funduszu nieruchomości Rada Nadzorcza ustala wysokość zaangażowanych środków oraz zasady i termin ich zwrotu z podjęciem uchwały o zmianie stawki na fundusz remontowy włącznie.
6. W przypadkach, o których mowa w ust 1,2 i 3 zaangażowane środki podlegają zwrotowi.

§15

Niniejszy Regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/2012 z dnia 25.09.2012r. z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2013r., i zmienił treść regulaminu uchwalonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/2011 z dnia 22.03.2011r.

Sekretarz RN :
Andrzej Jamka

Przewodnicząca RN :
Urszula Kasperczyk