

REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZY REMONTOWYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "VICTORIA" W KRAKOWIE

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Podstawę tworzenia funduszy własnych stanowi ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm. oraz Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Victoria”.
2. Jednostką rozliczeniową jest powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

Tworzenie funduszy

§ 2

1. Stosownie do zapisów Statutu, Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - a) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,
 - b) fundusz remontowy Spółdzielni jako całości.
- 1¹ W oparciu o § 107 ust. 3 Statutu, Spółdzielnia na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może tworzyć też następujące fundusze własne:
 - a) fundusz remontowy os. Kościuszkowskiego
 - b) fundusz remontowy os. Dywizjonu 303
 - c) fundusz remontowy os. Alberyńskiego
 - d) fundusz remontowy os. Kolorowego
 - e) fundusz remontowy os. Spółdzielczego
 - f) fundusz remontowy os. Niepodległości.
2. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości tworzony jest:
 - a) z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z naliczania opłat od członków posiadających spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali, z naliczania opłat od najemców lokali (umów najmu),
 - b) z naliczenia opłat od właścicieli posiadających odrębną własność lokali będących członkami Spółdzielni,
 - c) z naliczenia zaliczek od właścicieli posiadających odrębną własność lokali nie będących członkami Spółdzielni,
 - d) z odpisów od przychodów z tytułu najmu lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni zabudowanych w tej nieruchomości w wysokości odpowiadającej udziałowi tych lokali w nieruchomości wspólnej (dotyczy budynków: Kościuszkowskie 6 i os. Kolorowe 11 a),
 - e) z kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji szkody stanowiły wydatki z funduszu remontowego,
 - f) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonywanych prac remontowych w danej nieruchomości,
 - g) z dofinansowania lub innych przychodów na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
3. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni jako całości tworzony jest z:
 - a) z wpłat pochodzących od członków Spółdzielni, najemców lokali, właścicieli lokali nie będących członkami,

- b) z wyniku dodatniego uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałych działalnościach (nadwyżki bilansowej) na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - c) z kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji szkody stanowił wydatki z niniejszego funduszu remontowego,
 - d) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych oraz za zwłokę w usuwaniu tych wad w nieruchomościach mienia Spółdzielni,
 - e) z dotacji, subwencji oraz darowizn,
 - f) z dofinansowania lub innych przychodów na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
4. Fundusze remontowe poszczególnych osiedli tworzone są z:
- a) z wpłat pochodzących od członków Spółdzielni, najemców lokali, właścicieli lokali nie będących członkami,
 - b) z wyniku dodatniego uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałych działalnościach (nadwyżki bilansowej) na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - c) z kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu danego osiedla, których koszt likwidacji szkody stanowił wydatki z niniejszego funduszu remontowego,
 - d) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych oraz za zwłokę w usuwaniu tych wad w nieruchomościach danego osiedla,
 - e) z dotacji, subwencji oraz darowizn,
 - f) z dofinansowania lub innych przychodów na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.

Wykorzystanie funduszy

§ 3

1. W zakresie funduszu remontowego obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z późn. zm. określające definicje naprawy głównej i naprawy bieżącej.
- a) Zgodnie z powyższymi przepisami fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest do finansowania gospodarki remontowej danej nieruchomości na:
 - 1) remonty infrastruktury i elementy nieruchomości wspólnej,
 - 2) remonty urządzeń dźwigowych w nieruchomościach wyposażonych w windy,
 - 3) remonty lokali mieszkalnych i garaży zgodnie z zakresem obowiązków Spółdzielni ustalonym w Regulaminie Określającym Obowiązki Spółdzielni i Członków w Zakresie Napraw Wewnątrz Lokali,
 - 4) wyposażanie lokali w indywidualne wodomierze zgodnie z przyjętym planem remontów
 - 5) usuwanie skutków awarii i zdarzeń losowych.
 - b) Fundusz remontowy poszczególnych osiedli przeznaczony jest na:
 - 1) remonty infrastruktury i elementy nieruchomości wspólnych danego osiedla,
 - 2) usuwanie skutków awarii i zdarzeń losowych.
 - c) Fundusz remontowy dla każdej nieruchomości oraz fundusz remontowy poszczególnych osiedli jest tworzony i rozliczany odrębnie.
 - d) Niewykorzystane środki finansowe w danym roku przechodzą na następny rok.
 - e) Przekroczenie w danym roku funduszu remontowego nieruchomości powoduje jego automatyczne obciążenie w następnym roku.

- f) Gospodarowanie funduszami remontowymi poszczególnych nieruchomości prowadzone jest w skali gospodarki remontowej Spółdzielni, w tym osiedli na zasadach zwrotnych pożyczek rocznych zaksięgowanych i podlegających bezwzględnemu zwrotowi w następnym roku.
Pożyczki te podlegają ewidencji pozaksięgowej na koncie funduszu pożyczkobiorcy i pożyczkodawcy.
2. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni jako całości przeznaczony jest:
- a) Na finansowanie gospodarki remontowej mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego użytku:
- 1) remonty nieruchomości zabudowane budynkami i budowlami (z pomieszczeniami, lokalami) o innym przeznaczeniu użytkowym niż mieszkalne i garażowe,
 - 2) remonty infrastruktury technicznej w tym urządzeń i sieci uzbrojenia terenu związanych z funkcjonowaniem budynków mieszkalnych lub osiedli w nieruchomościach mienia Spółdzielni,
 - 3) remonty urządzeń zabawowych i architektury ogrodowej,
 - 4) przygotowanie mieszkań będących własnością Spółdzielni do zasiedlenia po zwolnieniu przez poprzednich użytkowników,
 - 5) usuwanie skutków awarii i zdarzeń losowych.
- b) W przypadku wolnych środków finansowych fundusz remontowy mienia wspólnego Spółdzielni może być przeznaczony na dofinansowanie w formie pożyczki zwrotnej, remontów w poszczególnych nieruchomościach, a w szczególności:
- 1) remontów wynikających z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Państwowej Straży Pożarnej, Urzędu Dozoru Technicznego zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców w tym np. remontów urządzeń dźwigowych, instalacji gazowych itp.,
 - 2) remonty budynków mieszkalnych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych itp.,
 - 3) przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów kapitalnych i modernizacji obiektów lub instalacji itp.
3. W przypadkach uzasadnionych interesem danych nieruchomości oraz na wniosek członków Rady Osiedla reprezentujących te nieruchomości w zakresie dotyczącym wyłącznie tych nieruchomości i im służącym, dopuszcza się możliwość sfinansowania robót w mieniu spółdzielni z funduszu remontowego tych nieruchomości w zakresie ściśle określonym zakresem robót i uzgodnionym odrębnym protokołem po otrzymaniu pozytywnej decyzji Rady Osiedla.

Planowanie remontów

§ 4

1. Zarząd Spółdzielni opracowuje projekty planów remontów:
 - a) dla poszczególnych osiedli dla każdej nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi,
 - b) dla poszczególnych nieruchomości zabudowanych garażami wolnostojącymi,
 - c) ogółem dla nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni.
2. Zakres rzeczowy planowanych remontów ustalany jest w oparciu o:
 - a) dokonane przeglądy stanu technicznego zasobów, przeglądy z udziałem przedstawicieli Rady Osiedla z danej nieruchomości i osiedla,
 - b) decyzje urzędów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu i Dozoru Technicznego, Państwowej Straży Pożarnej,
 - c) ewidencjonowane w Spółdzielni dane o awariach i uszkodzeniach,
 - d) przyjęte do realizacji przez Zarząd wnioski z zebrań Rad Osiedli,
 - e) przewidywane środki finansowe.
3. Koszt planowanych remontów dla:

- a) danej nieruchomości nie może przekraczać ilości środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym tej nieruchomości oraz środków pożyczonych,
 - b) danego osiedla nie może przekraczać ilości środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym tego osiedla,
 - c) nieruchomości stanowiących mienie wspólne Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania nie może przekraczać ilości środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym mienia Spółdzielni jako całości.
4. Opracowane przez Zarząd projekty rocznego planu rzeczowo-finansowego dla poszczególnych osiedli i nieruchomości, w terminie do 30 listopada, są przekazywane do zaopiniowania przez Rady Osiedli. W celu opracowania projektu planu remontów, Zarząd konsultuje projekty z Przedstawicielami poszczególnych nieruchomości w IV kwartale roku poprzedzającego.
 5. Zwrotne pożyczki określone w § 3 ust. 1 pkt e) muszą być zaakceptowane przez członków Rady Osiedla reprezentujących nieruchomość udzielającą pożyczkę oraz Radę Osiedla.
 6. Zarząd po rozpatrzeniu przedłożonych na piśmie uwag i wniosków przez Rady Osiedli przedstawia ostateczną wersję planów do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą i podjęcia stosownych uchwał.
 7. Planowany koszt całkowity remontów nie może przekraczać ilości dysponowanych środków finansowych na remonty określonych w planie ekonomiczno-finansowym Spółdzielni na dany rok powiększonych o środki pozostałe z okresów poprzednich.
 8. Wnioski o korektę zatwierdzonego planu remontów poszczególnych nieruchomości (rzeczowego i finansowego) zgłaszają członkowie Rady Osiedla reprezentujący daną nieruchomość. Pod wnioskiem musi podpisanym być, co najmniej 51% wybranych członków Rady Osiedla reprezentujących tą nieruchomość. Wnioski, których realizacja mieści się w posiadanych przez nieruchomości własnych środkach finansowych, Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej w celu podjęcia uchwały korygującej. W przypadku, gdy jest potrzeba udzielenia zwrotnej pożyczki, wymagana jest zgoda zgodnie z procedurą § 4 ust. 5.

Stawka opłaty na fundusz remontowy

§ 5

1. Stawki odpisów i opłat naliczane na fundusze remontowe nieruchomości wnoszone w ramach opłat za użytkowanie lokali, powinny uwzględniać wielkość rzeczywistych potrzeb w tym zakresie.
2. Wysokość stawki opłat naliczana na fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości może być zróżnicowana.
3. Zarząd Spółdzielni w oparciu o wycenę planowanych robót remontowych na dany rok, ustala stawkę opłaty na fundusz remontowy danej nieruchomości. Stawka opłaty winna również uwzględniać możliwość kumulowania środków finansowych na realizację remontów przesuniętych w czasie i wymagających większych nakładów finansowych.
4. Ustalona stawka opłaty na fundusz remontowy danej nieruchomości musi być pozytywnie zaopiniowana, przez co najmniej 51% wybranych członków Rady Osiedla reprezentujących tą nieruchomość i Radę Osiedla.
5. Ust. 1-4 stosuje się także do funduszy remontowych poszczególnych osiedli.
6. Stawkę remontową na fundusz remontowy mienia Spółdzielni uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

Postanowienia dodatkowe

§ 6

Z funduszu remontowego nie mogą być finansowane przeglądy techniczne budynku i instalacji wynikające z Prawa Budowlanego oraz prace konserwacyjne, które stanowią koszty eksploatacji bieżącej.

Postanowienia końcowe

§ 7

Z chwilą uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Victoria” uchwałą nr 148/IX/2013 z dnia 29.10.2013 r.

§ 8

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą S.M. „VICTORIA” w Krakowie w dniu 20 grudnia 2013 r. Uchwałą Nr 164/IX/2013 i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.
2. Niniejszy Regulamin został zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr ~~.....~~ ¹⁸⁴ XI/2021 z dnia ~~23.08.2021 r.~~ ^{23.08.2021 r.} obowiązuja od dnia jej podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
S.M. „VICTORIA”
Leszek Smagowicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Józef Szuba

RADCA PRAWNY

Magda Zarzycka
KR-2110