

REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTYWANIA FUNDUSZY REMONTOWYCH

Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Krynicy – Zdroju.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

1. Na podstawie art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. (tj.: Dz.U. 2021 r., poz. 1208) o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 77 ust. 2 pkt i 2 w zw. z §133 ust. 9 Statutu Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Krynicy - Zdroju Rada Nadzorcza uchwala niniejszy Regulamin.
2. Podstawą wykorzystywania funduszy remontowych jest uchwalany na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą plan remontów na dany rok kalendarzowy, po zaopiniowaniu przez Komisję Remontowo- Budowlaną Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. Jednostką rozliczeniową, zgodnie z którą, nalicza się ustaloną stawkę na fundusz remontowy jest powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych lokali użytkowych, która wynika z dokumentacji technicznej, w tym projektów podziału poszczególnych nieruchomości.
4. Użyte w niniejszym Regulaminie określenia oznaczają:
 - a. **Spółdzielnia** - Krynicką Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Krynicy-Zdroju,
 - b. **Remont** - wykonywanie czynności, mających na celu utrzymanie substancji budynkowej i infrastruktury w stanie niepogorszonym, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Zgodnie z niniejszym Regulaminem przez pojęcie remont rozumie się także wykonywanie czynności polegających na modernizacji i ulepszeniu (unowocześnieniu) budynków mieszkalnych i do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych, i Innych obiektów zaliczanych których prowadzenie ma na celu poprawę stanu technicznego obiektu
 - c. **Mienie Spółdzielni** - nieruchomości i rzeczy ruchome, które nie przynależą do poszczególnych nieruchomości, w tym tereny zewnętrzne, budynki, biura, pawilony i lokale w najmie.

II. TWORZENIE FUNDUSZY:

1. W Spółdzielni są tworzone następujące fundusze:
 - a) Fundusz remontowy nieruchomości, w tym celowy fundusz remontowy nieruchomości,
 - b) Fundusz remontowy mienia Spółdzielni (zwany też funduszem remontowym ogólnym)
2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego nieruchomości, w tym celowego funduszu remontowego nieruchomości jest prowadzona oddzielnie dla każdej nieruchomości i uwzględnia wszelkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Odpisy na fundusz remontowy nieruchomości oraz celowego funduszu remontowego nieruchomości, obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na te fundusze dotyczy:
 - a) członków Spółdzielni,
 - b) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,

9. Skup

- c) osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali,
 - d) osób nie będących członkami Spółdzielni, które wynajmują od Spółdzielni lokale mieszkalne lub zajmują lokale spółdzielcze, mimo braku tytułu prawnego.
4. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:
- a) Naliczenia wpłat na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości od osób wymienionych w ustępie 3
 - b) Kwot otrzymanych od ubezpieczycieli za szkody powstałe na danej nieruchomości, likwidację których sfinansowano z funduszu remontowego tej nieruchomości,
 - c) Kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych
 - d) Kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek,
 - e) Dodatniej różnicy między przychodami, a kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, zatwierdzonej w wyniku rocznym przez Walne Zgromadzenie, na zasadach określonych w uchwale Rady Nadzorczej,
 - f) Z innych tytułów.
5. Celowy fundusz remontowy nieruchomości powinien być uregulowany odrębnym regulaminem określającym precyzyjnie: zadanie - cel remontu lub modernizacji budynków, na który został utworzony, wysokość odpisu i termin jego naliczania oraz zasady gospodarowania jego środkami.
6. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni tworzony jest z:
- a) Naliczenia wpłat od osób, które od Spółdzielni najmują lub posiadają na podstawie innego tytułu prawnego lokale lub pawilony użytkowe,
 - b) Dodatniego wyniku (nadwyżki bilansowej) uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałych działalnościach (bez GZM, m.in. gospodarczej, operacyjnej, finansowej),
 - c) Kwot otrzymanych od ubezpieczycieli za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, likwidację których sfinansowano z funduszu remontowego mienia Spółdzielni,
 - d) Kwot uzyskanych z tytułów kar umownych, od wykonawców robót remontowych lub inwestycyjnych przy obiektach mienia Spółdzielni,
 - e) Z dotacji, subwencji, dofinansowania lub darowizny .

III. WYKORZYSTANIE FUNDUSZY REMONTOWYCH:

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia, w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni, w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, w tym celowy fundusz remontowy nieruchomości, może być wykorzystywany wyłącznie do finansowania gospodarki remontowej tej nieruchomości, z której wpłat został utworzony.
4. Fundusz remontowy nieruchomości przeznacza się na remonty budynków i przynależnych do niego terenów zewnętrznych, w szczególności:
 - a) Remonty i docieplenia ścian zewnętrznych, piwnic, dachów, stropodachów, wiatrołapów, rynien, parapetów zewnętrznych, kominów i nasad wentylacyjnych, instalacji odgromowej,
 - b) Remonty pomieszczeń wspólnych (w tym kotłowni), zadaszeń, śmietników, wiat, placów zabaw, tarasów ogrodowych,
 - c) Remonty ciągów komunikacyjnych, m.in. chodników, schodów, wejść do klatek, dróg, przynależnych do nieruchomości,



- d) Remonty wszystkich instalacji doprowadzających media - piony główne i odcinki wspólne oraz wewnątrz poszczególnych zasobów mieszkaniowych, a w szczególności: instalacji elektrycznej wraz z zakupem osprzętu i zabezpieczeń przedlicznikowych, remont instalacji wodnej, w tym perlatorów na źródłach wody i magnetyzerów uzdatniających wodę, instalacji gazowej do liczników, wskazujących zużycie tych mediów w danym lokalu, bez urządzeń odbiorczych, remont instalacji kanalizacyjnej - remont pionów głównych, remont instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej wraz z montażem ciepłomierzy i podzielników kosztów ze zdalnym odczytem, montaż energooszczędnego oświetlenia, częściowej zamiany źródeł energii na źródła odnawialne (OZE), w tym instalacji solarnej, fotowoltaicznej i pomp ciepła,
 - e) Roboty rozbiórkowe, demontażowe, obróbki blacharskie, wymianę włazów dachowych, skrzynek gazowych, studzienek kanalizacyjnych, zaworów podpionowych,
 - f) Remonty dolnych warstw posadzek cementowych wewnątrz zasobów mieszkalnych,
 - g) Remonty i wymianę stolarki budowlanej, bez stolarki drzwiowej- wejść do poszczególnych lokali mieszkalnych i piwnic oraz drzwi wewnątrz lokali mieszkalnych, a stolarki okiennej i balkonowej, znajdującej się w ścianach zewnętrznych poszczególnych lokali mieszkalnych wg zasad określonych w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali Spółdzielni,
 - h) Dofinansowanie do wymiany systemów spalinowych, balustrad balkonowych i innych zadań, na które zgodę wyraziła Rada Nadzorcza, na szczegółowych zasadach określonych przez Radę Nadzorczą lub Zarząd, jeżeli wymaga to przeprowadzenia dodatkowych czynności w celu m.in. ustalenia górnej granicy dofinansowania,
 - i) Wszystkie inne katalogi zdarzeń remontowych i przedsięwzięć modernizacyjnych utrzymujących właściwy i wymagany stan techniczny obiektów zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
5. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni przeznacza się na finansowanie:
- a) Remontów budynków, biur i lokali użytkowych w najmie, stanowiących mienie Spółdzielni w tym remonty stolarki budowlanej instalacji doprowadzających (media do tych lokali i wewnątrz lokali),
 - b) Remonty ciągów komunikacyjnych, m.in. chodników i dróg dojazdowych,
 - c) Kosztów remontów poszczególnych nieruchomości w formie pożyczki na zadania remontowe dotyczące danej nieruchomości,
 - d) Wszystkie inne katalogi zdarzeń remontowych i przedsięwzięć modernizacyjnych utrzymujących właściwy i wymagany stan techniczny obiektów zaliczanych do mienia Spółdzielni.
6. Pożyczki z funduszu remontowego mienia Spółdzielni mogą być przeznaczane na remonty poszczególnych nieruchomości, na których jest wymagane przeprowadzenie koniecznych remontów, a które nie posiadają wystarczających środków na ich sfinansowanie.
7. Warunki pożyczki wewnętrznej z funduszu remontowego mienia Spółdzielni określa Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu Spółdzielni, podejmując uchwały, które powinny zawierać:
- a) Adres posesji, której udzielono pożyczki wewnętrznej,
 - b) Wysokość pożyczki,
 - c) Cel pożyczki, który wynika z przyjmowanego planu remontów,
 - d) Okres spłaty pożyczki, który nie może być dłuższy niż 5 lat,
 - e) Wysokość rat spłaty.
8. W przypadku wydzielenia się i powstania wspólnoty mieszkaniowej, z zasobów Spółdzielni udzielone pożyczki podlegają natychmiastowemu zwrotowi w pełnej wysokości wraz z odsetkami.

9. Sygn

9. Na wniosek Rady Nadzorczej, środki z funduszu remontowego mienia Spółdzielni mogą być przejściowo, na okres do 2 lat, wykorzystywane na cele inwestycyjne

IV. POSTANOWIENIA DODATKOWE:

1. Niewykorzystane, w danym roku, środki funduszy remontowych przechodzą na rok następny.
2. Stawki odpisów i opłat naliczanych na fundusze remontowe nieruchomości, w tym celowy fundusz remontowy nieruchomości, w ramach opłat za użytkowanie lokali, Zarząd Spółdzielni ustala indywidualnie dla poszczególnych nieruchomości, uwzględniając wielkość faktycznych potrzeb w tym zakresie, wnioskując do Rady Nadzorczej o ich zatwierdzenie.
3. Z funduszy remontowych tworzonych w Spółdzielni nie mogą być finansowane przeglądy techniczne budynków i instalacji, których obowiązek przeprowadzenia wynika z obowiązujących przepisów prawa (są to koszty eksploatacyjne).
4. Roczny plan remontów, w zakresie rzeczowym i finansowym, opracowany przez Zarząd Spółdzielni dla poszczególnych nieruchomości i mienia Spółdzielni, podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza Uchwałą przyjmuje także wykonanie planu remontów, za poprzedni rok kalendarzowy.
5. Środki funduszu remontowego są gromadzone na odrębnym rachunku bankowym.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 19 /2025 z dnia 15.05.2025r.
2. Z dniem 15.05.2025r. 2025 r. traci moc Regulamin Tworzenia i Wykorzystywania Funduszy Remontowych Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Krynicy-Zdroju, przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 41/2021 z dnia 28.10.2021r.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej
w Krynicy-Zdroju, ul. Wspólna 5

Sekretarz Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej
Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej
w Krynicy-Zdroju, ul. Wspólna 5
Katarzyna Syrkiewicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Radca Prawny Spółdzielni

RADCA PRAWNY

Isabella Piotrowska-Mruk
KK-502