

REGULAMIN

Zasad finansowania i rozliczania kosztów remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały - Zachód” –

Funduszu remontowego A,
Funduszu remontowego B,
Funduszu remontowego- termomodernizacyjnego

SŁOWNICZEK

Ilekcroć w niniejszym regulaminie jest mowa bez bliższego określenia, o:

1. „**Spółdzielni**” - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Prądnik Biały-Zachód”,
2. „**Funduszach remontowych**” - rozumie się przez to:
 - a) fundusz remontowy A – Mienia Spółdzielni
 - b) fundusz remontowy B – poszczególnych nieruchomości
 - c) fundusz remontowy- termomodernizacyjny – poszczególnych nieruchomości
3. „**Nieruchomości wspólnej**” - należy przez to rozumieć nieruchomość przypadającą w częściach ułamkowych więcej niż jednemu właścicielowi w tym Spółdzielni.

Nieruchomość wspólną stanowią w szczególności:

- a. działka gruntowa wraz z infrastrukturą,
 - b. części i urządzenia budynku .które nie służą do wyłącznego użytku dysponentów lokali między innymi : fundamenty, ściany z kanałami wentylacyjnymi i spalinowymi, stropy, korytarze .klatki schodowe, zsypy, piony instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej ,gazowej, co, suszarnie, wózkownie, dachy, elewacja oraz elementy elewacji jak rynny ,rury spustowe i fasowania,
 - c. elementy infrastruktury nieruchomości stanowiące w szczególności : drogi, chodniki, zieleńce ,place zabaw, wiaty śmietnikowe
4. „**Mieniu Spółdzielni**” - należy przez to rozumieć nieruchomości położone poza obrębem nieruchomości budynkowych , które pozostają w jej majątku po ustanowieniu odrębnej własności lokali jednocześnie przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach, w tym między innymi: drogi osiedlowe, chodniki, zatoki parkingowe, fragment infrastruktury technicznej, place zabaw dla dzieci, tereny rekreacyjne, budynki techniczne oraz lokale o innym przeznaczeniu.
 5. „**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.
 6. **termomodernizacji** – należy przez to rozumieć wykonanie w budynkach wszelkich prac podejmowanych w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię cieplną do ogrzewania lokali w budynkach mieszkalnych SMPBZ.

7. „Regulaminie” - rozumie się przez to niniejszy regulamin.

Część I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Źródła finansowania funduszy remontowych i sposób ich wykorzystania określa Regulamin zasad rozliczania kosztów GZM uchwalony przez ZPCz w dniu 22 czerwca 2005 r.
2. Dodatkowe źródła finansowania robót remontowych w zasobach Spółdzielni stanowią pożytki z lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Pożytki o których mowa w ust. 2, z zastrzeżeniem § 6 można przeznaczyć w zależności od potrzeb na dofinansowanie funduszu remontowego A. lub funduszu remontowego B.
4. O sposobie rozdziału pożytków za dany rok decyduje Rada Nadzorcza odrębną uchwałą na wniosek Zarządu.

§2

1. Na finansowanie remontów i termomodernizację zasobów mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - a) fundusz remontowy A przeznaczony na remonty mienia Spółdzielni.
 - b) fundusz remontowy B poszczególnych nieruchomości przeznaczony na remonty poszczególnych nieruchomości (części wspólne) wraz z ich infrastrukturą.
 - c) fundusz remontowy -termomodernizacyjny przeznaczony na finansowanie prac związanych z termomodernizacją budynków mieszkalnych w zasobach Spółdzielni.

§3

Stawki odpisu na fundusze remontowe.

1. Gospodarowanie funduszami remontowymi prowadzi się w skali całych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, a ewidencję naliczeń i wydatków na remonty w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.
2. Wysokość stawki odpisu na fundusze remontowe uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
3. Wysokość stawki odpisów na fundusz remontowy B ustala się indywidualnie dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy oraz wyposażenia.
4. Wysokość stawki odpisów naliczanych na fundusz remontowy B powinny zabezpieczać finansowanie robót zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą w planie rzeczowo-finansowym na dany rok.
5. Saldo środków na funduszach remontowych A i B jest przedstawiane Radzie Nadzorczej raz na kwartał.

6. Wysokość stawki odpisów na fundusz remontowy -termomodernizacyjny uchwala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Naliczanie opłat na fundusz dla poszczególnych nieruchomości zostanie zakończone po spłacie całości zobowiązań wynikających z kosztów prac termomodernizacyjnych w danym budynku.

Część II Fundusz remontowy A i B

§ 4

Planowanie wydatków remontowych.

1. Podstawą opracowania planu remontów są przewidziane prawem okresowe przeglądy stanu technicznego nieruchomości, zalecenia pokontrolne, wnioski i uchwały Walnego Zgromadzenia, wnioski i dezyderaty z organizowanych przez Zarząd spółdzielni spotkań z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości oraz ewidencjonowane dane o awariach i uszkodzeniach, które wystąpiły poprzednio, a których usunięcie ciąży na Spółdzielni.
2. Remonty wykonywane są w oparciu o roczne plany rzeczowo – finansowe sporządzone na podstawie wieloletnich planów remontów opracowanych przez Zarząd. Wieloletnie plany remontów, które opracowuje Zarząd, winny obejmować co najmniej okresy 3 -letnie.
3. Plany rzeczowo - finansowe remontów sporządza się z podziałem na zadania finansowane z funduszu remontowego A i zadania finansowane z funduszu remontowego B, z uwzględnieniem zapisów § 26 i 27 Regulaminu GZM określających wykorzystanie funduszy remontowych.
4. Projekt planu rzeczowo - finansowego remontów na rok następny wraz z wnioskiem o ustalenie wysokości stawek odpisu-na fundusz remontowy B Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej w terminie do 15listopada.
5. Rada Nadzorcza w terminie do 15 grudnia uchwala plan rzeczowo-financeowy remontów na rok następny i wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy B.
6. Wykonywanie wszelkich prac remontowych poza uchwalonym planem rzeczowo-financeowym wymaga każdorazowo zgody Rady Nadzorczej i dokonania korekty tego planu.
7. Przy opracowywaniu planów rzeczowo - finansowych remontów należy uwzględniać:
 - a) likwidacje zagrożeń bezpieczeństwa mieszkańców oraz osób trzecich,
 - b) zabezpieczenia przeciwpożarowe nieruchomości,
 - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska.
 - d) przyjęty wieloletni harmonogram realizacji określonego rodzaju prac remontowych,
 - e) wysokość planowanych wpływów na fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości oraz fundusz remontowy mienia

Spółdzielni,

- f) przewidywany stan środków funduszy remontowych na koniec okresu poprzedzającego planowane wydatki
8. W przypadku rozpatrywania włączenia do rocznego planu finansowego zakresu robót, których koszt znacznie przewyższa wpływy na fundusz remontowy danej nieruchomości, warunkiem zatwierdzenia określonego zakresu robót jest uchwalenie wyższych stawek odpisu na fundusz remontowy tej nieruchomości tak, aby pożyczka z Funduszu remontowego A zaciągnięta na sfinansowanie tych robót mogła być spłacona w ciągu 3 lat, a wpływy na fundusz remontowy zabezpieczały wykonanie w tym okresie bieżących remontów.
 9. Planowanie zadań remontowych mienia Spółdzielni opiera się na zgromadzonych przychodach ze źródeł określonych w § 25 Regulaminu GZM na koniec roku poprzedzającego rok planowany. W przypadku konieczności włączenia do rocznego planu rzeczowo - finansowego remontów, robót, których koszt przewyższa stan środków na funduszu remontowym A, koszty tych robót będą obciążały fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości. Kluczem podziałowym kosztów jest powierzchnia użytkowa lokali w tych nieruchomościach.

§ 5

Rozliczanie wydatków remontowych

1. Fundusze remontowe Spółdzielni wykorzystuje się zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie GZM.
2. Z funduszy remontowych A i B nie mogą być finansowane naprawy obciążające użytkowników lokali, (zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w Regulaminie GZM), a także przeglądy techniczne budynków i instalacji wynikające z przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisów BHP, modernizacja zasobów, konserwacja zieleni.
3. Ze względu na specyfikę podziału terenów Spółdzielni, w celu realizacji zasady sprawiedliwości społecznej, fundusz remontowy A może być przeznaczony na finansowanie remontów elementów infrastruktury, których część położona jest na terenach nieruchomości jednobudynkowych, a część na terenach mienia Spółdzielni: w szczególności na wszystkie:
 - a) chodniki
 - b) jezdnie
 - c) urządzenia placów zabaw dla dzieci, miejsca postojowe, tereny rekreacyjne
 - d) wiaty śmietnikowe i komory śmietnikowe
4. Przy opracowywaniu i uchwalaniu planów rzeczowo-finansowych w części dotyczącej remontów mienia Spółdzielni przy zastosowaniu ust.3, należy uwzględnić taki podział środków dla poszczególnych zespołów budynków i pawilonów wolnostojących liczonych wg. powierzchni użytkowej, by suma

nakładów na poszczególne części osiedla w 3 letnim okresie rozliczeniowym była taka sama lub zbliżona.

5. Podstawą rozliczenia kosztów remontów części wspólnej nieruchomości jednobudynkowej jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
6. Rozliczenie wydatków i przychodów funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości oraz funduszu remontowego mienia spółdzielni przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
7. Nadwyżki lub niedobory powstałe w wyniku rozliczenia naliczonych opłat oraz poniesionych kosztów w części dotyczącej remontów finansowanych z funduszy remontowych A i B odnoszone są na dobro lub w ciężar kosztów tej działalności w kolejnym okresie rozliczeniowym.

§ 6

Postanowienia szczególne.

1. W związku z rozpoczęciem z dniem 1 stycznia 2004 roku indywidualnego rozliczania kosztów remontów i przychodów na ten cel dla poszczególnych nieruchomości, Rada Nadzorcza w drodze odrębnej Uchwały zatwierdziła salda funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości za lata 2002 i 2003 wg. stanu na 31 grudnia 2003r.
2. Uchwała o której mowa w ustępie 1 stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.
3. Pożytki, o których mowa w § 1 ust. 1.i 2 przeznacza się na bezzwrotne dofinansowanie funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości jednobudynkowych. Kluczem podziałowym jest m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
4. Do czasu zrównoważenia wysokości nakładów finansowych poniesionych na remonty poszczególnych budynków z przychodami, wysokość dofinansowania na dany rok dla określonej nieruchomości jednobudynkowej oblicza się następująco:

$$D = P : M \times Mb + S$$

gdzie:

D - wysokość dofinansowania

P - kwota pożytków z mienia Spółdzielni

M - powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych

Mb - powierzchnia użytkowa danego budynku

S - saldo o którym mowa w ust. 1

Wynik ujemny oznacza kwotę zadłużenia obniżającą wysokość dofinansowania z pożytków w roku następnym.

5. Decyzje w sprawie kwoty pożytków pozostałych z wyliczenia wynikającego z ust. 4 podejmuje Rada Nadzorcza.

Część III. Fundusz remontowy –termomodernizacyjny.

§ 7

1. Fundusz ten został utworzony na podstawie uchwały ZPCz w dniu 15.12.2001 r. i ma charakter czasowy.
2. W nieruchomościach, które nie zakończyły prac termomodernizacyjnych (tzw. wyrównanie standardów) środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym – termomodernizacyjnym po przeniesieniu ich na fundusz remontowy B mogą być wykorzystane na dokończenie prac termomodernizacyjnych.
3. W nieruchomościach, które zrealizowały program prac termomodernizacyjnych nadal prowadzone są rozliczenia funduszu remontowego- termomodernizacyjnego aż do czasu zakończenia spłaty całości zobowiązań z tytułu termomodernizacji.

§ 8

Zasady rozliczania kosztów termomodernizacji na poszczególne nieruchomości

1. Koszty rozliczane są na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w danym budynku.
2. Rozliczeń stanu zadłużenia budynków z tytułu termomodernizacji dokonuje się w okresach rocznych.
3. Stan środków funduszu remontowego-termomodernizacyjnego danego budynku zostaje powiększony o wpłaty na ten fundusz z tytułu odpisów i innych wpłat.
4. Na trzy miesiące przed zakończeniem przez daną nieruchomość spłaty zobowiązania z tytułu termomodernizacji, Rada Nadzorcza na podstawie stosownej uchwały ustali nowe wysokości stawki odpisu na Fundusz Remontowy B tej nieruchomości z przeznaczeniem na utrzymanie jej w należyтым stanie technicznym.

Postanowienia szczególne.

§ 9

1. Przed zawarciem umowy notarialnej o przeniesienie własności lokalu, członek Spółdzielni zobowiązany jest do spłaty zadłużenia przypadającego na jego lokal tytułem uzupełnienia wkładu budowlanego lub wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku.
2. Na wniosek członka Spółdzielni Zarząd może wyrazić zgodę na rozłożenie spłaty zobowiązania, o którym mowa w ust. 1 maksymalnie na 36 rat.
3. W przypadku spłaty ratalnej zobowiązanie jest powiększane o udziały w spłacie odsetek od kredytu termomodernizacyjnego.

4. Poświadczając fakt, iż członkowi Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Zarząd jest zobowiązany ujawnić zadłużenie danego lokalu z tytułu termomodernizacji.

§ 10

1. Środki pochodzące z odpisu na fundusz remontowy-termomodernizacyjny zgodnie z art. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększają wkład budowlany lub mieszkaniowy, będący podstawą do rozliczenia Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów budowlanych lub mieszkaniowych w przypadku ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali bądź przenoszenia na członków własności lokali.
2. Przeniesienie środków finansowych, wniesionych na termomodernizację, na wkład budowlany lub mieszkaniowy właściciela lokalu nastąpi po rozliczeniu kosztów termomodernizacji.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały – Zachód”

Nr. 21/2010.....z dnia 30.06.2010v.....

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.


Radca Prawny
Krzysztof Idzior
Nr wpisu KR1651

Uchwała Nr 29/11 Rady Nadzorczej Spółdzielni

Mieszkaniowej „Prądnik Biały – Zachód” z dnia 21 września 2011 roku.

W sprawie: zmiany Regulaminu zasad finansowania i rozliczania kosztów remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały – Zachód”.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały – Zachód” w Krakowie działając na podstawie § 84 pkt 9 Statutu Spółdzielni uchwala, co następuje:

§ 1

W Regulaminie zasad finansowania i rozliczania kosztów remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały – Zachód” uchwalonym w dniu 30.06.2010 r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 21/2010 stanowiącym załącznik do tej uchwały § 5 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„ 3. Ze względu na specyfikę podziału terenów Spółdzielni, w celu realizacji zasady sprawiedliwości społecznej, fundusz remontowy A może być przeznaczony na finansowanie remontów elementów infrastruktury, których część położona jest na terenach nieruchomości jednobudynkowych a część na terenach mienia Spółdzielni, w szczególności na wszystkie:

- a) chodniki,
- b) jezdnie,
- c) urządzenia placów zabaw dla dzieci, miejsca postojowe, tereny rekreacyjne,
- d) wiaty śmietnikowe i komory śmietnikowe,
- e) zamalowanie napisów i graffiti,
- f) monitoring.”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.