REGULAMIN
finansowania remontów zasobów mieszkaniowych
oraz gromadzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podgórze" w Krakowie

I. Podstawa prawna

Postanowienia niniejszego Regulaminu oparte zostały na podstawie przepisów:
1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
2) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Podgórze".

II. Tworzenie funduszy

1. Na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusze:
   - fundusze remontowe wyodrębnionych nieruchomości,
   - osiedlowe fundusze remontowe mienia Spółdzielni.

2. Fundusz remontowy wyodrębnionych nieruchomości tworzony jest:
   - z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi; obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz osób zajmujących lokale na podstawie umowy najmu a także bez tytułu prawnego do lokalu,
   - z kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego wyodrębnionych nieruchomości,
   - z podziału nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały uprawnionego organu,
   - z innych tytułów.

3. Osiedlowy fundusz remontowy mienia Spółdzielni tworzony jest:
   - z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi; obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz osób zajmujących lokale na podstawie umowy najmu a także bez tytułu prawnego do lokalu,
   - z podziału nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały uprawnionego organu,
   - z kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki tego funduszu remontowego,
   - z innych tytułów.

III. Wykorzystanie funduszu remontowego wyodrębnionych nieruchomości

1. Fundusz remontowy wyodrębnionych nieruchomości przeznaczony jest na finansowanie robót remontowych nieruchomości wspólnych.

2. Przez nieruchomość wspólną rozumie się nieruchomość przypadającą w częściach ułamkowych więcej niż jednemu właścicielowi (w tym Spółdzielni). Nieruchomość wspólną stanowią: grunt, na którym budynek został zbudowany oraz wszystkie części i urządzenia budynku, które nie służą do wyłącznego użytku członków lub właścicieli lokali (między innymi fundamenty, ściany z kanałami wentylacyjnymi i spalinowymi, stropy, korytarze, klatki schodowe, szyby windowe, zsypy, piwnice, piony instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, strychy, suszarnie, dachy, kominy oraz elementy elewacji (rynny, rury spustowe, wiaty), elementy konstrukcyjne balkonów.

3. W zakresie robót remontowych finansowanych ze środków funduszu remontowego wyodrębnionych nieruchomości mieszczą się między innymi roboty polegające na:
   - remoncie lub modernizacji przyłączy wodociągowych, hydroforowych, kanalizacyjnych, sieci cieplnej, elektrycznej, gazowej, węzłów cieplnych itp.

- remoncie i modernizacji fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujące: wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie, izolację przeciwwodne, cieplne, osuszanie fundamentów,
- remoncie lub modernizacji elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczące: konstrukcji stropów, konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych, konstrukcji i pokrycia dachu, docieplenia stropów i stropodachów, kanałów spalinowych i wentylacyjnych, pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, balkonów, loggii, izolacji przeciwwodnych, dźwiękochłonnych,
- remoncie lub modernizacji elewacji budynku, obejmujące: tynki i okładziny zewnętrzne, malowanie elewacji, docieplenie ścian budynku, obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku,
- wbudowaniu nowych, wymianie lub remoncie okien w pomieszczeniach wspólnych oraz drzwi zewnętrznych,
- remoncie, modernizacji lub wymianie dźwigów osobowych,
- remoncie wjazdów, podjazdów, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów związanych z udostępnieniem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych budynku dla osób niepełnosprawnych,
- remoncie, modernizacji, wymianie lub wykonaniu nowych instalacji budynku, obejmujące rozprowadzenie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych: wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących: instalacji sanitarnych, instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia, instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, instalacji domofonowych i alarmowych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych,
- remoncie części wspólnej budynku (ciągów komunikacyjnych, piwnic, strychów, zsypów, magazynów, pralni, suszarni).

4. Fundusz remontowy wyodrębnionych nieruchomości może zostać wykorzystany w takiej wielkości, w jakiej został zgromadzony w danej nieruchomości.

5. Dopuszcza się przejściowe finansowanie robót remontowych wykonywanych w danej nieruchomości środkami zapożyczonymi z osiedlowego funduszu remontowego lub z funduszy remontowych innych nieruchomości w wysokości nie przekraczającej wartość 2 – letnich wpływów, których źródłem jest odpis w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi tej nieruchomości; ograniczenie to nie ma zastosowania w przypadku konieczności podjęcia robót w następstwie klęsk żywiołowych, katastrof budowlanych oraz stwierdzonego zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców, a także w przypadku realizacji programów remontowych o szczególnym znaczeniu dla ogółu mieszkańców.

6. W przypadku wydzielenia się danej nieruchomości ze Spółdzielni:
   - w przypadku nadwyżki środków na funduszu remontowym wyodrębnionej nieruchomości Spółdzielnia zobowiązana jest do jej przekazania na rachunek wydzielającej się jednostki,
   - w przypadku niedoboru środków na funduszu remontowym wyodrębnionej nieruchomości wydzielający się budynek zobowiązany jest do spłaty zadłużenia przed wydzieleniem się ze Spółdzielni.

IV. Wykorzystanie osiedlowego funduszu remontowego mienia Spółdzielni

1. Osiedlowy fundusz remontowy mienia Spółdzielni może być wykorzystany na finansowanie remontów mienia Spółdzielni, w tym między innymi na:
   - remonty budynków i lokali o innym niż mieszkalnym przeznaczeniu,
   - remonty dróg osiedlowych i infrastruktury osiedlowej,
   - remonty urządzeń zabawowych;

   a także na wniosek Rady Osiedla w szczególnie uzasadnionych przypadkach na finansowanie w całości lub współfinansowanie ze środkami z funduszu remontowego wyodrębnionej nieruchomości remontów dróg, chodników, parkingów oraz elementów infrastruktury położonych na terenie wyodrębnionej nieruchomości, o ile nie służą do wyłącznego użytku jej mieszkańców, lecz ogółowi mieszkańców Osiedla.

2. Przez mienie Spółdzielni rozumie się te nieruchomości i części nieruchomości, które pozostają w jej majątku po ustanowieniu odrębnej własności lokali oraz jednocześnie służą wszystkim

mieszkańcom Osiedla (np. drogi osiedlowe, ścieżki, zatoki parkingowe, fragmenty infrastruktury technicznej, place zabaw dla dzieci, tereny rekreacyjne.

3. W przypadku wolnych środków Osiedlowy fundusz remontowy mienia Spółdzielni może być przeznaczony na sfinansowanie, w formie pożyczki, remontów wyodrębnionych nieruchomościach, a w szczególności na sfinansowanie:
   - remontów budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
   - remontów zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców.
4. Decyzje o przyznaniu pożyczki oraz warunkach jej spłaty podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
5. W przypadku wolnych środków Osiedlowy fundusz remontowy mienia Spółdzielni może być bezzwrotnie przekazany na zasilenie funduszy wyodrębnionych nieruchomościach na warunkach określonych uchwałą Rady Nadzorczej.

V. Planowanie wydatków remontowych

1. Remonty wykonywane są na podstawie rocznych planów rzeczowo - finansowych remontów, zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
2. Podstawą opracowania planu remontów powinien być okresowy przegląd stanu technicznego budynków i budowli.
3. Plany rzeczowo - finansowe remontów sporządza się z podziałem na wyodrębnione nieruchomości oraz na zadania finansowane z Osiedlowego funduszu remontowego mienia Spółdzielni.
4. Przy opracowywaniu planów rzeczowo - finansowych remontów należy uwzględnić:
   - wysokość wpływów na fundusz remontowy,
   - stopień zużycia lub uszkodzenia elementów technicznych budynków i budowli,
   - zalecenie pokontrolne organów nadzoru budowlanego,
   - wnioski i uchwały podjęte przez Rady Osiedli,
   - wnioski przyjęte przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

VI. Postanowienia dodatkowe

1. Niewykorzystane w danym roku fundusze przechodzą na rok następny.
2. Stawki odpisów na fundusz remontowy powinny uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb.
3. Plany remontów w zakresie rzeczowym i finansowym tworzone dla wyodrębnionych nieruchomości i mienia Spółdzielni podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą po zaopiniowaniu przez Rady Osiedli.
4. Wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, w złotych na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali.

VII. Postanowienia końcowe

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 42 z dnia 25.11.2010 r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.
Traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18.12.2003 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Tekst jednolity zawierający
Aneks nr 1 zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej SM „Podgórze" nr 27 na posiedzeniu plenarnym w dniu 28.02.2013 r.
Aneks nr 2 zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej SM „Podgórze" nr 9 na posiedzeniu plenarnym w dniu 26.11.2015 r.
Aneks nr 3 zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej SM „Podgórze" nr 28/2021 na posiedzeniu plenarnym w dniu 30.11.2021 r.