

**REGULAMIN**  
**finansowania remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia**  
**i wydatkowania środków funduszu remontowego**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie**

**Rozdział I**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

1. Na podstawie § 74 ust. 1 pkt 4 oraz § 85 ust. 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie określa się szczegółowe zasady finansowania remontów zasobów mieszkaniowych, ustalania odpisów oraz gromadzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”.
2. Celem tworzenia Funduszu Remontowego jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów remontów, do wykonania których zobowiązana jest spółdzielnia, aby utrzymywać w odpowiednim stanie technicznym zasoby mieszkaniowe pozostające w jej zarządzie.
3. Odpisy na Fundusz Remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

**§ 2**

Postanowienia niniejszego Regulaminu oparte zostały na podstawie przepisów:

- 1/ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.),
- 2/ ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2018 r. Nr 1285 z późn. zm.)
- 3/ ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1186 z późn. zm.),
- 4/ ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 737 z późn. zm.),
- 5/ rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.).
- 6/ rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1065).
- 7/ Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie.

**§ 3**

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

- 1) „spółdzielni” – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;

- 2) „**statucie**” – rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
- 3) „**Zarządzie**” – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
- 4) „**Radzie**” – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
- 5) „**członku**” – rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
- 6) „**Funduszu**” – rozumie się przez to fundusz remontowy tworzony w Spółdzielni;
- 7) „**lokalu**” – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy powołanej w § 2 pkt. 4 Regulaminu;
- 8) „**lokalu o innym przeznaczeniu**” – rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
- 9) „**zasobach mieszkaniowych**” – rozumie się przez to lokale mieszkalne oraz pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego lub znajdujące się poza nim, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z mieszkań przez użytkowników lokali (np. piwnice, garaże), a także ułatwiające im dostęp do budynku mieszkalnego i zapewniające jego sprawne funkcjonowanie;
- 10) „**nieruchomości wspólnej**” – rozumie się przez to nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym (lub zespołem garażowym), stanowiącą współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali, zwaną dalej „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy powołanej w § 2 pkt. 4 Regulaminu. Nieruchomość wspólną stanowią: grunt, na którym budynek został zbudowany, budowle związane z tym gruntem oraz wszystkie części i urządzenia budynku, 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) łącznie z dźwigiem, zsypy, piony instalacji (elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej, c.o., c.w.u.) strychy, suszarnie, dachy, kominy oraz elementy elewacji (rynny, rury spustowe, detale architektoniczne nie przypisane do żadnego lokalu), wiaty;
- 11) „**mieniu spółdzielni przeznaczonym do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla**” – rozumie się przez to te nieruchomości i części nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które służą wszystkim mieszkańcom osiedla (np. drogi osiedlowe, ścieżki, zatoki parkingowe, fragmenty infrastruktury technicznej, place zabaw dla dzieci, tereny rekreacyjne, biura, pomieszczenia klubu);
- 12) „**powierzchni użytkowej lokalu**” – rozumie się przez to powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym lub gospodarczym potrzebom użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni pomieszczeń przynależnych (piwnic, garaży, komórek), a także powierzchni balkonów, tarasów i loggii oraz antresoli, szaf i schowków w ścianach;
- 13) „**przebudowie**” – rozumie się przez to wykonywanie robót budowlanych mających na celu poprawę funkcjonalności pomieszczeń, izolacyjności dachów lub innych przegród,

a także wymianę urządzeń technicznych i instalacji na sprawniejsze technicznie, bardziej funkcjonalne lub oszczędniejsze – 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;

- 14) **„remontcie”** – rozumie się przez to planowe lub awaryjne wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu pierwotnych właściwości (funkcjonalności), a nie stanowiących bieżącej konserwacji;
- 15) **„konserwacji”** – rozumie się przez to wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku;
- 16) **„użytkownika lokalu”** – rozumie się przez to osobę faktycznie korzystającą z lokalu na podstawie przysługującego jej tytułu prawnego do lokalu lub w charakterze domownika osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, albo zajmującą lokal bez tytułu prawnego;
- 17) **„Regulaminie”** – rozumie się przez to niniejszy regulamin finansowania remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”.

#### § 4

1. W ciężar kosztów finansowanych z funduszu remontowego zaliczane są te koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, które stanowią przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych – w rozumieniu § 3 pkt 13 i 14 Regulaminu.
2. Koszty robót zakwalifikowanych jako konserwacje odnoszone są w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości. Szczegółowy zakres prac konserwacyjnych określa **załącznik nr 1** do niniejszego Regulaminu.
3. Wydatki ponoszone przez spółdzielnię na remonty zasobów mieszkaniowych są planowane i rozliczane z podziałem na:
  - 1/ remonty nieruchomości wspólnych, w tym remonty wykonywane w lokalach (w zakresie obciążającym spółdzielnię),
  - 2/ remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla.
4. Do zadań spółdzielni należy wykonywanie remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych położonych na nieruchomościach wymienionych w ust. 3 pkt 1 i 2.

#### § 5

1. Obowiązki spółdzielni w zakresie wykonywania remontów i konserwacji w lokalach, o których mowa w § 4 ust. 3 pkt 1 Regulaminu, ustalają postanowienia „Regulaminu określającego obowiązki spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie remontów, konserwacji i napraw wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie”, uchwalanego przez Radę na podstawie § 107 Statutu.

2. Do obowiązków spółdzielni, o których mowa w ust. 1, zalicza się dokonywanie okresowej legalizacji i wymiany urządzeń pomiarowych wraz z nakładkami radiowymi, mierzących dostawy mediów do lokalu.
3. Naprawa uszkodzeń w budynku, powstałych z winy osoby korzystającej z lokalu położonego w tym budynku, obciąża użytkownika tego lokalu.

## § 6

Remonty zasobów mieszkaniowych spółdzielni wykonywane są przez wykonawców zewnętrznych lub przez grupę konserwatorów spółdzielni.

## Rozdział II

### PLANOWANIE WYDATKÓW REMONTOWYCH

## § 7

1. Remonty wykonywane są na podstawie wieloletnich programów remontowych zatwierdzanych przez Walne Zgromadzenie i rocznych planów rzeczowo - finansowych remontów, zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
2. Podstawę planowania robót remontowych stanowi ramowy **pięcioletni** plan rzeczowo - finansowy remontów, realizowany poprzez **roczne** plany rzeczowo - finansowe remontów.
3. Programy rzeczowo - finansowe remontów na okres dłuższy niż 5 lat, mogą być uchwalane w celu realizacji przedsięwzięć remontowych obejmujących wszystkie nieruchomości wspólne lub całe grupy budynków.
4. Plany rzeczowo - finansowe remontów sporządza się z podziałem na nieruchomości wyszczególnione w § 4 ust. 3 Regulaminu.
5. Zatwierdzony dla danej nieruchomości wspólnej plan wydatków z funduszu remontowego powinien posiadać pokrycie w planowanych przychodach Funduszu z tej nieruchomości na dany rok (bilansować się), z uwzględnieniem z salda przychodów i wydatków z roku ubiegłego.

## § 8

1. Podstawą opracowania planu remontów powinien być okresowy przegląd stanu technicznego budynków i budowli oraz dane o awariach i uszkodzeniach, które wystąpiły poprzednio, a których usunięcie ciąży na spółdzielni.
2. Na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, spółdzielnia obowiązana jest do przeprowadzania okresowej kontroli, której podlegają:
  - 1) co najmniej **raz w roku** elementy budynków, budowli i instalacji narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, środowiska lub konstrukcji budynku, w szczególności sprawdzeniem należy objąć stan techniczny:

- a) zewnętrznych i wewnętrznych warstw ścian zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (gzymsy, balustrady, loggie i balkony),
  - b) urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku,
  - c) elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
  - d) pokryć dachowych,
  - e) instalacji gazowych,
  - f) przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych),
  - g) instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
  - h) urządzeń dźwigów osobowych wraz z osprzętem i zabezpieczeniami,
  - i) urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
  - j) elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki i wody opadowe z budynku, instalację wodną, domofonową, azart).
  - k) przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku,
  - l) placów zabaw i małej architektury.
- 2) co najmniej **raz na 5 lat** sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, o których mowa w pkt 1, (z elementami konstrukcji), instalacji elektrycznych i piorunochronnych w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów, a także wszystkie pozostałe elementy budynku oraz estetyka budynku i jego otoczenia.
3. Dane zawarte w protokołach kontroli stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych nieruchomości z podziałem na budynki, infrastrukturę i małą architekturę oraz na naprawy bieżące i naprawy główne, oraz stopień pilności.
4. Niezależnie od kontroli okresowych, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia może przeprowadzać przeglądy robocze mające na celu określenie stanu przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym.

## § 9

1. Wysokość planowanych nakładów na remonty nieruchomości pozostających w zarządzie spółdzielni ustala się z uwzględnieniem wszystkich zaakceptowanych do realizacji rzeczowych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości, ujawnionych w wyniku okresowych przeglądów stanu technicznego budynków i budowli oraz danych o awariach i uszkodzeniach, które wystąpiły poprzednio.
2. Przy opracowywaniu projektów planów rzeczowo – finansowych remontów, Zarząd bierze pod uwagę:
  - 1/ remonty konieczne, wynikające z zaleceń lub decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Urzędu Dozoru Technicznego itp.,
  - 2/ remonty budynków i budowli po klęskach żywiołowych lub katastrofach budowlanych,
  - 3/ stopień (rozmiar) zużycia lub uszkodzenia elementów technicznych budynków i budowli,
  - 4/ zalecenia pokontrolne, o których mowa w § 8 ust. 3 Regulaminu,

- 5/ wnioski skierowane przez Walne Zgromadzenie do rozpatrzenia przez Zarząd i Radę spółdzielni,
  - 6/ iloraz stanu (saldo) środków funduszu remontowego wykazanego dla danej nieruchomości wspólnej w bilansie otwarcia (BO) na dany rok obrotowy przez kwotę stanowiącą sumę należności z tytułu odpisu na fundusz remontowy przypadających w tym roku obrotowym od wszystkich użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej – zwany w dalszej treści Regulaminu „współczynnikiem samofinansowania remontów”.
3. W przypadku, gdy saldo środków funduszu remontowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 6, wykazane dla danej nieruchomości wspólnej w BO na dany rok obrotowy obejmuje wymagalne zobowiązania na rzecz Rezerwy Funduszu z tytułu udzielonych dotacji zwrotnych obciążających tę nieruchomość wspólną, stan środków w prowadzonej przez spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego wykazuje się jako wartość ujemną (ze znakiem „-“).
  4. Jeżeli wyliczony dla danej nieruchomości wspólnej współczynnik samofinansowania remontów wynosi (-) **2,51** lub mniej, uwzględnienie prac remontowych na rzecz tej nieruchomości w planie rzeczowo – finansowym remontów jest dopuszczalne tylko w przypadku objęcia tej nieruchomości wieloletnim programem remontowym realizowanym przez spółdzielnię lub konieczności wykonania zaleceń pokontrolnych organów nadzoru budowlanego albo usunięcia skutków awarii i uszkodzeń, a także usunięcia zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowników lokali.

## § 10

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości wspólnej zaplanowano do wykonania remont, którego koszt przekracza – z uwzględnieniem salda bilansu otwarcia – wysokość przewidywanych rocznych wpływów z tytułu odpisu na fundusz remontowy od użytkowników lokali w tej nieruchomości, odpis na fundusz remontowy ustala się dla tej nieruchomości w wysokości podwyższonej, w taki sposób, by koszt remontu został sfinansowany wpływami z tytułu odpisu na fundusz remontowy od użytkowników lokali w tej nieruchomości za okres nie przekraczający 5 lat.
2. Pobieranie odpisu na fundusz remontowy ustalonego dla danej nieruchomości w wysokości podwyższonej w sposób określony w ust. 1, może zostać dokonane z wyprzedzeniem umożliwiającym zgromadzenie środków niezbędnych do wykonania zaplanowanych prac remontowych.
3. Jeżeli koszt remontu przekracza wysokość przewidywanych pięcioletnich wpływów z tytułu odpisu na fundusz remontowy od użytkowników lokali w tej nieruchomości, nieruchomość wspólna może uzyskać na jego realizację dotację z Rezerwy Funduszu, na zasadach określonych w § 14 Regulaminu. Przyjmuje się, że koszt remontu przekracza wysokość przewidywanych pięcioletnich wpływów z tytułu odpisu na Fundusz, jeżeli sfinansowanie tego remontu wymagałoby podwyższenia jednostkowej stawki odpisu na fundusz remontowy o ponad 150 % w stosunku do stawki aktualnie obciążającej użytkowników lokali.

## **§ 11**

1. W przypadku, gdy koszty planowanego remontu w danej nieruchomości wspólnej przewyższają w przyjętym okresie rozliczeniowym wysokość przewidywanych wpływów z tytułu wpłat na fundusz remontowy od użytkowników lokali położonych w tej nieruchomości, umieszczenie remontu w planie rzeczowo – finansowym remontów możliwe jest pod warunkiem przyznania na ten remont dotacji, o której mowa w § 14 Regulaminu.
2. Wysokość planowanych nakładów na remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla, dzieli się przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali należących do zasobów mieszkaniowych spółdzielni, a uzyskaną kwotę nakładów na jeden metr kwadratowy mnoży się, oddzielnie dla każdej nieruchomości wspólnej, przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali położonych w obrębie tej nieruchomości. Tak wyliczona na dany rok obrotowy kwota nakładów powiększa wysokość planowanych kosztów remontowych obciążających daną nieruchomość, o których mowa w § 12 ust. 3 pkt 1 lit b Regulaminu.

## **Rozdział III FUNDUSZ REMONTOWY**

## **§ 12**

1. Odpis na fundusz remontowy w danym roku obrotowym naliczany jest przez pomnożenie powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w § 3 pkt. 12 Regulaminu, przez stawkę odpisu na fundusz ustaloną w sposób określony w ust. 2 – 4 niniejszego paragrafu.
2. Wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy ustalana jest w złotych na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali, oddzielnie dla każdej nieruchomości wspólnej, o której mowa w § 3 pkt. 10 Regulaminu. Wysokość stawek odpisu na Fundusz ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
3. Wysokość (stawkę) odpisu na fundusz remontowy ustala się dla danej nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż:
  - 1) dodaje się:
    - a/ przewidywane koszty remontów planowanych do wykonania w danym roku obrotowym w obrębie tej nieruchomości,
    - b/ wyliczone zgodnie z postanowieniem § 11 ust. 2 Regulaminu koszty planowanych nakładów na remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla, w części przypadającej do pokrycia przez użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości,
    - c/ kwotę stanowiącą 3 % kwoty przewidywanych kosztów remontów, o której mowa w lit. a, odprowadzaną na zwiększenie Rezerwy Funduszu, o której mowa w § 14 Regulaminu,
  - 2) do sumy kosztów, o których mowa w pkt 1, dodaje się:

- a/ nadwyżkę kosztów nad przychodami funduszu remontowego, wykazaną dla tej nieruchomości za poprzedni rok obrotowy – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4,
  - b/ kwotę, jaką dana nieruchomość zobowiązana jest zwrócić w danym roku obrotowym do Rezerwy Funduszu,
- 3) od kwoty planowanych na dany rok obrotowy nakładów remontowych, wyliczonej jako suma kosztów i zobowiązań wyszczególnionych w punktach 1 i 2, odejmuje się – z zastrzeżeniem postanowień § 10 ust. 1 i 2 Regulaminu – dotacje do kosztów remontów, uzyskane przez spółdzielnię z publicznych funduszy celowych lub od strategicznych kontrahentów oraz kwotę nadwyżki przychodów nad kosztami funduszu remontowego, wykazaną dla tej nieruchomości za poprzedni rok obrotowy, a uzyskaną różnicę dzieli się przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.
4. W przypadku realizacji wieloletnich programów remontowych, rozliczenie nadwyżki poniesionych w danym roku kosztów nad przychodami funduszu remontowego, o której mowa w ust. 3 pkt 2 lit. a, może zostać rozłożone w czasie na okres kilku lat. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.

### § 13

1. Skalkulowane w § 12 ust. 3 pkt 1 lit a Regulaminu koszty planowanych nakładów na remonty nieruchomości wspólnych, obejmują w szczególności nakłady na finansowanie:
- 1) remontów nieruchomości wspólnych,
  - 2) remontów lokali, w zakresie obciążającym spółdzielnię,
  - 3) wypłat na rzecz ubezpieczycieli z tytułu regresów za odszkodowania wypłacone przez nich dla użytkowników lokali spółdzielni,
  - 4) środki rezerwowe na usuwanie awarii instalacji wewnętrznych oraz przyłączy, a także awarii i uszkodzeń urządzeń technicznych w budynku oraz elementów konstrukcyjnych, ślusarki i stolarki budowlanej.
2. Skalkulowane w § 12 ust. 3 pkt 1 lit a Regulaminu koszty planowanych nakładów na remonty nieruchomości wspólnych, pomniejsza się o wpływy spółdzielni z tytułu:
- 1) kar umownych zapłaconych przez wykonawców za opóźnienie w wykonaniu robót lub za zwłokę w usuwaniu wad fizycznych robót budowlanych ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi udzielonej na te roboty,
  - 2) odszkodowań wypłaconych przez ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
  - 3) odszkodowań uzyskanych na drodze sądowej od osób, które dokonały zniszczeń w nieruchomości wspólnej.
3. Skalkulowane w § 12 ust. 3 pkt 1 lit a Regulaminu koszty planowanych nakładów na remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla, obejmują nakłady na finansowanie: remontów



budowli i urządzeń technicznych związanych z zasobami mieszkaniowymi (np. drogi, parkingi, śmietniki, place zabaw, zieleńce, przyłącza, sieci wodno-kanalizacyjne i gazowe oraz awarie tych sieci poza granicami poszczególnych nieruchomości wspólnych).

4. Wysokość planowanych nakładów na remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, o których mowa w ust. 3, nie powinna przekraczać średnio w skali spółdzielni 20 % uśrednionej stawki odpisu na fundusz remontowy. W razie przekroczenia tego limitu, Rada Nadzorcza może dokonywać korekty planowanych wydatków na remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przesuając wykonanie robót mniej pilnych na rok następny.

#### § 14

1. Środki rezerwowe funduszu remontowego, zwane „Rezerwą Funduszu” tworzy się z wpływów uzyskiwanych przez spółdzielnię z tytułu:
  - 1/ części odpisu na fundusz remontowy, o których mowa w § 12 ust. 3 pkt. 1 lit. c oraz w § 12 ust. 3 pkt. 2 lit. b Regulaminu,
  - 2/ środków funduszu nie wykorzystanych w poprzednim roku obrotowym na pokrycie kosztów remontów nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla,
  - 3/ dochodów uzyskanych z likwidacji lub zbycia środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych, przeznaczonych uchwałą Zarządu na Rezerwę Funduszu remontowego,
  - 4/ części nadwyżki bilansowej (zysk netto do podziału) uzyskanej przez spółdzielnię za poprzedni rok obrotowy, przeznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia na Rezerwę Funduszu remontowego.
2. Ze środków Rezerwy Funduszu udzielane są dotacje celowe na sfinansowanie remontów poszczególnych nieruchomości wspólnych. Decyzje w sprawie udzielenia dotacji podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Dotacje podlegają zwrotowi do Rezerwy Funduszu w ustalonym okresie rozliczeniowym. Udzielona dotacja podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku podziału spółdzielni i odłączenia od niej nieruchomości wspólnej, której dotacji udzielono.
3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się udzielenie dotacji całkowicie lub częściowo bezzwrotnej. Udzielenie dotacji całkowicie lub częściowo bezzwrotnej może nastąpić na wykonanie robót remontowych, na realizację których Walne Zgromadzenie przeznaczyło zysk netto do podziału, oraz wówczas, gdy dotacji udziela się z przeznaczeniem na usunięcie skutków katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej.
4. Jeżeli nie udzielono dotacji bezzwrotnej, ponowna dotacja dla tej samej nieruchomości wspólnej może zostać udzielona dopiero po zrefundowaniu (rozliczeniu) poprzedniej dotacji z wpłat od użytkowników lokali, z wyjątkiem sytuacji nadzwyczajnych, jak: objęcie danej nieruchomości wspólnej wieloletnim programem remontowym realizowanym przez spółdzielnię, katastrofa, awaria, decyzja organów nadzoru budowlanego.

5. W przypadku zabezpieczenia środków na wykonanie zadań przewidzianych w planie rzeczowo – finansowym remontów na dany rok obrotowy, Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o przeznaczeniu nadwyżki zgromadzonych środków Rezerwy Funduszu bezpośrednio na remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla.

#### **Rozdział IV**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§ 15**

1. Regulamin obowiązuje od dnia 01 stycznia 2020 roku.
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin finansowania remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie zatwierdzony Uchwałą Nr 96/2013 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w dniu 6 grudnia 2013 r. (Protokół nr 12/2013).

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 89/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie w dniu 03 grudnia 2019 r. (Protokół nr 12/2019).

Załącznik nr 1

do „Regulaminu  
finansowania remontów zasobów mieszkaniowych  
oraz gromadzenia i wydatkowania środków funduszu  
remontowego SM „Kurdwanów Nowy” w Krakowie”  
uchwalonego w dniu 03.12.2019 r.

DO ROBÓT KONSERWACYJNYCH, FINANSOWANYCH Z EKSPLOATACJI,  
ZALICZA SIĘ W SZCZEGÓLNOŚCI PRACE POLEGAJĄCE NA:

1. wymianie żarówek, bezpieczników w nieruchomościach wspólnych;
2. regulacji zamków, samozamykaczy i bram;
3. przeglądach i czyszczeniu przewodów spalinowych i wentylacyjnych, z wyłączeniem remontów;
4. przeglądach i utrzymaniu w sprawności sieci, przyłączy i instalacji wodociągowo - kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, c.o., c.w.u., z wyłączeniem remontów;
5. czyszczeniu rur kanalizacyjnych, rynien i rur spustowych, z wyłączeniem remontów;
6. utrzymaniu w sprawności dźwigów osobowych, z wyłączeniem remontów.