

Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Płońsku

I. Podstawa prawna

§ 1

- Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /skrót w treści: **usm/** (Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 Nr 80 poz. 903 z późn. zm.)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Płońsku

II. Definicje

§ 2

1. **Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż.
2. **Użytkownik lokalu** to:
 - członek spółdzielni,
 - właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni,
 - najemca lokalu,
 - osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
3. **Nieruchomość** – działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi lub użytkowymi oraz działka niezabudowana, dla której założona jest jedna księga wieczysta.
4. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia użytkowa lokalu zgodna z uchwałą Zarządu podjętą w celu określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, a dla nieruchomości wybudowanych z udziałem środków z KFM – w umowie o korzystanie z lokalu.
5. **Zasoby mieszkaniowe** – budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, uzupełniające je budynki niemieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, budowle, urządzenia infrastruktury, obiekty działalności kulturalnej i oświatowej.
6. **Odpis na fundusz remontowy** – oznacza jednostkową wartość w zł/m² powierzchni lokalu, naliczaną w opłacie na pokrycie kosztów remontu nieruchomości
7. **Remont** – wykonywanie w istniejących budynkach mieszkalnych lub mieniu Spółdzielni 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 (art.3 pkt.8 – Prawo budowlane).
8. **Części wspólne nieruchomości** – oznacza grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu.

Stanowią je: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna klatek schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno – kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne sieci i urządzenia usytuowane w obrębie nieruchomości.

9. **Mienie Spółdzielni** – nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach. Stanowią je w szczególności : drogi, chodniki, place zabaw, parkingi, ławki, fontanny, urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków lub osiedli.
10. **Świadczenie** – obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy.
11. **Dofinansowanie** – środki nie podlegające zwrotowi, przekazywane na podstawie uchwał walnego zgromadzenia członków spółdzielni, pochodzące z zysku lub funduszu, na którym zgromadzone są środki wspólne (np. fundusz zasobowy – wolne środki, fundusz remontowy – rezerwowy, na których zgromadzone są środki z przekształcenia praw do lokali sprzed 31.07.2007r.).

III. Zasady ogólne

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy użytkowników lokali .
2. Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wykonywane są wszelkie roboty remontowo-budowlane, przeprowadzane w zarządzanych nieruchomościach.
3. Fundusz remontowy tworzy się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w celu wykonania wszelkich działań technicznych w częściach wspólnych nieruchomości.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości mają użytkownicy lokali każdej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię.
5. Świadczenie na fundusz remontowy nieruchomości realizowane jest w formie odpisu na fundusz remontowy nieruchomości.
6. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości jest określona na podstawie planu potrzeb remontowych budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej.

IV. Fundusz remontowy nieruchomości

§ 4

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się w celu finansowania kosztów remontów nieruchomości.
2. Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się z:
 - odpisu na fundusz remontowy, naliczanego w danej nieruchomości,
 - kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w nieruchomościach, których koszt likwidacji stanowi wykorzystanie środków funduszu remontowego danej nieruchomości,

- kwot uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych poszczególnych nieruchomości,
- pożytków z nieruchomości wspólnej na podstawie art. 5. ust. 1 usm,
- pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej, na podstawie uchwały walnego zgromadzenia o podziale wyniku finansowego spółdzielni (dotyczy członków spółdzielni),
- dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej,
- innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości.

V. Wysokość świadczeń na fundusz remontowy

§ 5

1. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są okresowe kontrole nieruchomości.
2. Dane zawarte w protokołach kontroli stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych nieruchomości z podziałem na budynki.
3. Zestawienie, o którym mowa w ust.2 stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.
4. Plan robót remontowych nieruchomości powinien być sporządzony i realizowany na okresy roczne.
5. Wysokość miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości ustala Rada Nadzorcza w zł. / m kwadratowy miesięcznie.

VI. Fundusz remontowy mienia spółdzielni

§ 6

1. Fundusz remontowy mienia tworzony jest w wysokości 7 % odpisu podstawowego.
2. Fundusz remontowy mienia przeznaczony jest na realizację remontów obiektów stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, a w szczególności :
 - chodniki, ciągi pieszo jezdne,
 - ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
 - oświetlenie terenów i ulic,
 - mała architektura i tereny zielone,
 - infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.

VII. Fundusz remontowy – rezerwowy

§ 7

1. Fundusz remontowy rezerwowy tworzony jest z podziału zysku z własnej działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.
2. Wykorzystanie środków funduszu rezerwowego odbywa się w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej.

VIII. Postanowienia końcowe



§ 8

Remonty lokali użytkowych nie finansowanych wkładami budowlanymi oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, odnoszone są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji tych nieruchomości.


§ 9

1. Traci moc Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Płońsku w dniu **28.09.2010 r. Uchwałą nr 46/33/2010.**
2. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Płońsku w dniu **23 września 2019 r. Uchwałą nr ..20.1.1.1../2019** i wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od 23 września 2019 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Walentyna Karcz

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Krystyna Kopecka Langowska