

REGULAMIN

Funduszu remontowego

Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni

§ 1

Definicje zastosowane w rozumieniu przepisów niniejszego Regulaminu:

1. **uosm** – ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1465 z późn. zm);
2. **Ps** – ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 648);
3. **RADA NIERUCHOMOŚCI** – organ Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, określony przepisem § 71 Statutu MSM;
4. **ZARZĄD** – Zarząd Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
5. **RADA NADZORCZA** – Rada Nadzorcza Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
6. **W.Z.** – Walne Zgromadzenie Członków Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
7. **MSM** – Morska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gdyni;
8. **ZASÓB MSM** – budynki, lokale i części wspólne nieruchomości oraz budowle i urządzenia infrastruktury administrowane przez MSM na zasadach określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
9. **NIERUCHOMOŚĆ** – działka gruntu niezabudowana (gruntowa) lub zabudowana jednym, lub wieloma budynkami, wraz z przynależnym gruntem;
10. **CZEŚĆ WSPÓLNA BUDYNKU** – dach, elewacja, ściany konstrukcyjno-nośne, stropy, konstrukcje balkonów (loggi i tarasów), ogólnodostępne ciągi komunikacyjne, urządzenia dźwignicowe, urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne (bez urządzeń obsługujących pojedynczy lokal), piony wodociągowo-kanalizacyjne, gazowe, instalacja centralnego ogrzewania z wyłączeniem głowic termostatycznych i grzejników montowanych przez użytkowników lokali, WLZ (wewnętrzne linie zasilające), kanały wentylacyjne, dymowe i spalinowe;
11. **MIENIE SPÓŁDZIELNI** – majątek spółdzielni składający się z gruntów, budynków i lokali (nieobciążonych spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu), których właścicielem jest MSM, w szczególności tereny



zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej lub służące do korzystania nieruchomościom (jak: chodniki, ciągi pieszo-jezdne, parkingi, zieleńce, place zabaw, urządzenia małej architektury, np. schody, poręcze) bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez użytkowników lokali w nieruchomościach zabudowanych;

12. **FUNDUSZ REMONTOWY** – środki finansowe służące do remontów, modernizacji zasobów MSM, jak również służące do prac inwestycyjnych służących poprawieniu bezpieczeństwa lub komfortu mieszkańców;
13. **UŻYTKOWNIK LOKALU** – posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w spółdzielni (MSM) lub właściciel wyodrębnionego lokalu mieszkalnego, niemieszkalnego lub stanowiska w hali garażowej stanowiącego, na mocy przepisów prawa, przedmiot odrębnej własności w nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni (MSM).

§ 2

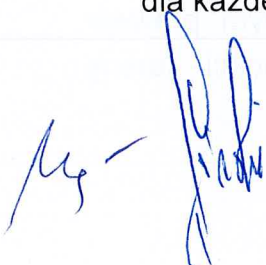
Środki zasilające Fundusz remontowy:

1. stawki na odpisy obciążające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (od m² powierzchni użytkowej lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi) użytkowników lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, zgodnie z przepisem art. 6 ust. 3 **uosm**,
2. kwoty uzyskane z nadwyżki przychodów nad kosztami MSM z lat ubiegłych przeniesione Uchwałą **W.Z.**,
3. środki uzyskane z działalności gospodarczej MSM przeniesione Uchwałą **W.Z.**,
4. wpływy z odszkodowań za szkody powstałe w zasobach,
5. (skreślony),
6. inne środki ze źródeł zewnętrznych np. dotacje.

§ 3

Wysokość i stawka F.R.

1. Wysokość Funduszu remontowego oraz stawka (odpis) dla 1m² ustalana jest Uchwałą Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu.
2. Wysokość stawki funduszu remontowego dla 1m² lokalu ustalana jest odrębnie dla każdej z nieruchomości.



3. Podstawą ustalania wysokości stawki Funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości są potrzeby remontowe tej nieruchomości.
4. Zakres rzeczowy Planu Remontów opracowywany jest przez Zarząd na podstawie wizji lokalnych, protokołów przeglądów, sugestii właściwych Rad Nieruchomości.
5. Rady nieruchomości mają prawo zgłaszania wniosków o zmianę stawki dla 1m² reprezentowanej nieruchomości. Wniosek składany jest Radzie Nadzorczej za pośrednictwem Zarządu. Zarząd wraz z wnioskiem Rady nieruchomości przedstawia Radzie Nadzorczej opinię wniosku.

§ 4

Wydatkowanie środków F.R.

1. Środkami Funduszu remontowego ustalonymi Uchwałą Rady Nadzorczej dysponuje Zarząd zgodnie z Planem remontów i aktualnymi potrzebami remontowymi.
2. Zarząd prowadzi ewidencję wpływów i wydatków Funduszu remontowego z podziałem na Nieruchomości na zasadach określonych w art. 4. ust. 4¹ **uosm**.

§ 5

Przeznaczenie środków F.R.

1. Fundusz remontowy służy finansowaniu:
 - a. remontów części wspólnych budynków, zewnętrznych sieci zasilającej w media oraz infrastruktury zewnętrznej,
 - b. zakupu materiałów i usług do prac remontowych wykonywanych przez pracowników MSM,
 - c. wymiany stolarki w lokalach mieszkalnych zgodnie z przepisami właściwego regulaminu MSM,
 - d. wymiany stolarki okiennej w częściach wspólnych budynku,
 - e. pokrycia regresów towarzystw ubezpieczeniowych z tytułów szkód majątkowych powstałych na nieruchomości,
 - f. modernizacji części wspólnych budynków, zewnętrznych sieci zasilającej w media oraz infrastruktury zewnętrznej,



- g. opracowań projektowych, orzeczeń, ekspertyz technicznych dotyczących nieruchomości lub jej części,
 - h. inwestycji służących poprawieniu bezpieczeństwa, standardu technicznego lub komfortu użytkowników lokali,
 - i. inwestycji wynikających z wprowadzenia wymagań wyznaczonych przepisami prawa oraz decyzjami organów administracji (*państwowej, samorządowej, Inspektora Nadzoru Budowanego, Straży Pożarnej, Policji, Urzędu Dozoru Technicznego itd.*).
2. Fundusz remontowy nie może być wykorzystywany do sfinansowania:
- a. robót wewnątrz lokali użytkowników, które uregulowane są odrębnym *Regulaminem porządku domowego Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni*,
 - b. (skreślony).
3. Przepisy ust. 2 powyżej nie dotyczą robót wykonywanych w częściach wspólnych budynku.
4. Koszty w wielkości odpisów na Fundusz remontowy, o których mowa w § 2 pkt 1, stanowią koszty uzyskania przychodu MSM.

§ 6

Przypadki szczególne wykorzystania środków F.R.

1. Dopuszcza się przejściowe (tj. zwrotne) sfinansowanie prac określonych w § 5 ust. 2 lit. a, jeżeli wykonanie tych prac:
- a. konieczne byłoby dla realizacji prac remontowych części wspólnych budynku,
 - b. dotyczyłoby usuwania awarii mogących stanowić zagrożenie dla innych lokali,
 - c. byłoby zabezpieczeniem przed wystąpieniem strat innych użytkowników budynku, bądź degradacją techniczną budynku
2. Decyzję o wykorzystaniu środków zgodnie z przepisem § 6 ust. 1 powyżej podejmuje Zarząd. W przypadku, gdyby koszt realizacji zadania określonego w § 6 ust. 1 lit. a powyżej przekroczył 10% wartości prac remontowych części wspólnych budynku Zarząd zobowiązany jest uzyskać akceptację Komisji Technicznej Rady Nadzorczej.



§ 7

Przypadki szczególne tworzenia podfunduszy w ramach F.R.

Dopuszcza się utworzenie podfunduszu (celowego):

1. gromadzonego przez część uprawnionych w danej nieruchomości celem sfinansowania wyższego standardu remontu (np. materiałów wykończeniowych, jakości itp.) w zakresie dotyczącym tych uprawnionych. Przepis niniejszy dotyczy zarówno remontów jak modernizacji i inwestycji,
2. na realizację zadań objętych zewnętrznymi źródłami finansowania (np. dotacjami).

§ 8

Postanowienia końcowe

1. (skreślony).
2. Regulamin został przyjęty Uchwałą Nr 43/2012 Rady Nadzorczej z dnia 04.07.2012 roku wraz ze zmianami przyjętymi Uchwałami Rady Nadzorczej:
 - a) Nr 42/2014 z dnia 22.09.2014 roku,
 - b) Nr 46/2019 z dnia 30.09.2019 roku,
 - c) Nr 2/2020 z dnia 27.01.2020 roku,
 - d) Nr 49/2020 z dnia 28.09.2020 roku,
 - e) Nr 36/2021 z dnia 21.06.2021 roku.
3. (skreślony).

