

Uchwała nr 3/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce

z dnia 17 stycznia 2023 roku

w sprawie: uchwalenia tekstu jednolitego „Regulaminu tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce” uchwalonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2021 w dniu 24 listopada 2021 roku, zmienionego Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 2/2023 z dnia 17 stycznia 2023 roku

Na podstawie § 39 ust.1 pkt. 25 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce postanawia co następuje:

§ 1

Uchwała się tekst jednolity „Regulaminu tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce” zawierający zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2023 z dnia 17 stycznia 2023 roku w brzmieniu jak w załączniku numer 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia i obowiązuje od dnia 17 stycznia 2023 roku

Na posiedzeniu obecnych było: 9 członków,

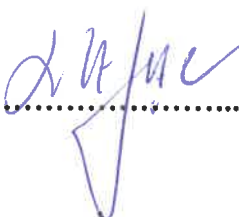
Za podjęciem uchwały głosowało: 9 członków,

Głosów przeciwnych było: 0 członków.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....


.....


Załącznik nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej

nr ...³.../2023 z dnia ¹⁷...stycznia 2023r.

„Tekst jednolity”

**REGULAMIN
TWORZENIA I WYDATKOWANIA FUNDUSZU
REMONTOWEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KORAB” W USTCE**

Handwritten signature and initials

PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2021 roku, poz. 1208 z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn.zm.).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce.

Rozdział I. ZASADY OGÓLNE

§ 1.

1. Lokal – samodzielny lokal mieszkalny, samodzielny lokal mieszkalny z pomieszczeniami przynależnymi w budynkach mieszkalnych przy ulicy Polnej, garaż indywidualny wbudowany w budynki mieszkalne przy ulicy Polnej.
2. Użytkownik lokalu:
 - 1) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 2) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub udział w tym prawie,
 - 3) posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem spółdzielni,
 - 4) właściciel lub współwłaściciel lokalu będący członkiem spółdzielni,
 - 5) właściciel lub współwłaściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni,
 - 6) najemca lub współnajemcą lokalu mieszkalnego,
 - 7) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

§ 2.

1. W celu również zapewnienia prawidłowego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i utrzymania ich w należyтым stanie technicznym, tworzy się fundusz na remonty i konserwację zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi odrębnie dla każdej nieruchomości. Stawki odpisów naliczane na fundusz przeznaczony na remonty i konserwację zasobów mieszkaniowych w ramach opłat za użytkowanie lokali winny uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb w tym zakresie.
2. Do wpłat na fundusz remontowy są obowiązani wszyscy użytkownicy lokali w zasobach Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi dla każdej wyodrębnionej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, która uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego danej nieruchomości.
4. Spółdzielnia posiada scentralizowany fundusz remontowy, który jest ewidencjonowany na odrębnym koncie Spółdzielni.
5. Z funduszu remontowego nie finansuje się wydatków na remonty, które to remonty zgodnie z obowiązującymi przepisami, Statutem i regulaminami wewnętrznymi obciążają użytkowników lokali.
6. Niewykorzystany w danym roku fundusz remontowy przechodzi na następny rok.
7. Osoby niebędące członkami Spółdzielni pokrywają pełen koszt remontów, nie mają prawa do korzystania z dopłat z zysku, innych przychodów oraz z scentralizowanego funduszu remontowego.
8. Poniesione koszty remontów w budynku są ustalane stosunkiem do powierzchni użytkowej lokalu w m², lub udziałów przypadających na każdy lokal, ustalonych w uchwałach Zarządu w zakresie wyodrębnionych nieruchomości.

AM/nc
MD

9. Rozliczenie dopłat do funduszu remontowego z innych środków określonych w ust. 7 niniejszego paragrafu dla osób niebędących członkami Spółdzielni będzie dokonywane po zakończeniu roku obrotowego (kalendarzowego) w okresach miesięcznych. Na dzień 1 każdego miesiąca ustala się osoby nie będące członkami Spółdzielni. W przypadku przystąpienia tej osoby do członkostwa w Spółdzielni, przyjmuje się datę od 1 dnia następnego miesiąca.
10. Jeżeli wydatki z funduszu remontowego zostaną pokryte ze środków określonych w ust. 7, Rada Nadzorcza może uchwalić wysokość dopłat dla osób niebędących członkami Spółdzielni w roku, w którym założono pokrycie wydatków z w/w środków.

Rozdział II. TWORZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO.

§ 3.

1. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z:
 - 1) odpisu na fundusz remontowy naliczonego w danej nieruchomości w wysokościach wynikających z potrzeb remontowych, które są określone w corocznych (wieloletnich) planach finansowo – gospodarczych Spółdzielni,
 - 2) wnoszonych wpłat w miesięcznych ratach przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów legalizacji lub wymiany wodomierzy indywidualnych na zimną i ciepłą wodę, podzielników kosztów c.o. oraz indywidualnych liczników ciepła,
 - 3) wnoszonych wpłat w miesięcznych ratach przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów montażu lub modernizacji instalacji domofonowej wraz z osprzętem w klatkach schodowych, w których dokonano montażu lub modernizacji tej instalacji,
 - 4) kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców,
 - 5) dotacji, subwencji, darowizn oraz wszelkiego innego dofinansowania,
 - 6) kwot z tytułu odszkodowań uzyskanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w nieruchomości, których koszt likwidacji stanowi wykorzystanie funduszu remontowego danej nieruchomości,
 - 7) zysku z działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię po zatwierdzeniu wyniku finansowego przez Walne Zgromadzenie w części przeznaczonej na fundusz remontowy,
 - 8) kredytów bankowych,
 - 9) uzyskanych bonifikat, premii termomodernizacyjnych oraz umorzeń pożyczek na termomodernizację,
 - 11) innych wpływów.
2. Fundusz remontowy scentralizowany jest tworzony z:
 - 1) zysku z działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię. Po zatwierdzeniu wyniku finansowego przez Walne Zgromadzenie, całość lub część zysku może być przeznaczona na scentralizowany fundusz remontowy,
 - 2) nadwyżek wpłat uzyskanych z lokali mieszkalnych wolnych prawnie i zbywanych w przetargach, które mogą być wykorzystane na remont substancji mieszkaniowej,
 - 3) uzyskanych środków finansowych z realizacji sprzedaży lokali po cenach umownych, oznacz to, że różnica między uzyskaną ceną sprzedaży, a faktycznie poniesionymi budowy lokalu jest zyskiem spółdzielni i może zasilić omawiany fundusz, jeżeli postanowi tak Walne Zgromadzenie.
3. Środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym są kumulowane na przyszłe remonty, np. malowanie klatek, wymianę lub renowację pokryć dachowych, wymianę instalacji wodociągowo – kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, gazowych, remont elewacji budynków, itp. i nie podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali za wyjątkiem postanowień § 8.
4. Wysokość miesięcznego odpisu na fundusz remontowy w danej nieruchomości oraz wpłat miesięcznych, o których mowa wyżej w ust. 1 pkt. 2) i 3) określa Rada Nadzorcza.

Rozdział III. WYDATKOWANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

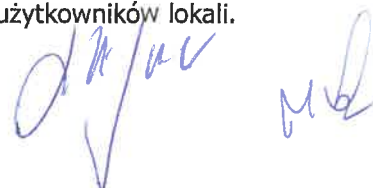
§ 4.

1. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych może być przeznaczony na finansowanie kosztów robót remontowych budynków, dróg, chodników oraz infrastruktury na terenach, przynależnych do wyodrębnionych nieruchomości zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, a w szczególności związanych z:
 - 1) remontem polegającym na wymianie co najmniej jednego elementu budynku,
 - 2) okresowym remontem elementów budynku, który ma celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym,
 - 3) remontem obiektów infrastruktury towarzyszącej i zagospodarowania terenu,
 - 4) kosztem okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych, instalacji i przewodów z częstotliwością wynikającą z obowiązujących przepisów,
 - 5) konserwacją w zakresie utrzymania sprawności technicznej poszczególnych elementów budynku,
 - 6) pokryciem uzasadnionych kosztów usuwania wad i usterek budowlanych,
 - 7) pokryciem kosztów związanych z budową nowego elementu budynku, obiektów infrastruktury towarzyszącej, zagospodarowaniem terenu, urządzeniem terenów zielonych,
 - 8) pokryciem kosztów montażu lub modernizacji instalacji domofonowej wraz z osprzętem w klatkach schodowych, w których dokonano montażu, wymiany lub modernizacji tej instalacji,
 - 9) pokryciem kosztów remontu instalacji domofonowej przejętej przez Spółdzielnię do eksploatacji,
 - 10) pokryciem kosztów wymiany lub legalizacji indywidualnych wodomierzy na zimną i ciepłą wodę, podzielników kosztów c.o. oraz liczników ciepła z częstotliwością wynikającą z obowiązujących przepisów,
 - 11) spłatę kredytów zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Fundusz scentralizowany może być przeznaczony na remonty nieruchomości mieszkalnych, a w szczególności na:
 - 1) dofinansowanie funduszu remontowego nieruchomości mieszkalnych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali użytkowanych przez członków Spółdzielni,
 - 2) przedsięwzięcia obejmujące całe zasoby mieszkaniowe administrowane przez Spółdzielnię w odniesieniu do członków Spółdzielni,
 - 3) zagospodarowanie terenów przeznaczonych do korzystania przez osoby zamieszkujące całe zasoby Spółdzielni,
 - 4) utrzymanie placów zabaw, placów rekreacyjnych, boisk sportowych, siłowni zewnętrznych, placów gospodarczych, itp.,
 - 5) remont dróg i chodników nieprzypisanych do nieruchomości mieszkalnych,
 - 6) inne działania po podjęciu stosowanej uchwały przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 5.

Decyzję o realizacji remontów podejmuje Rada Nadzorcza poprzez zatwierdzenie planu robót remontowych. Plan robót remontowych sporządzony jest w oparciu o dane zawarte w protokołach z kontroli okresowych oraz innych stwierdzonych potrzeb remontowych z uwzględnieniem posiadanych środków finansowych na danej nieruchomości przy zachowaniu pierwszeństwa dla robót mających na celu:

- 1) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
- 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
- 3) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
- 4) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu,
- 5) realizację zaleceń wg protokołu z lustracji oraz uzasadnionych wniosków użytkowników lokali.



Rozdział IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 6.

Rada Nadzorcza może w planach finansowo – gospodarczych uchwalić wydatki z funduszu remontowego wyższe od zgromadzonych środków na funduszu remontowym wyodrębnionej nieruchomości pod warunkiem zachowania w okresie 5 lat kalendarzowych równowagi finansowej dla każdej nieruchomości.

§ 7.

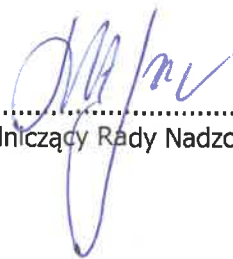
W przypadku wystąpienia klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, innego zdarzenia skutkującego bezpośrednim zagrożeniem życia lub mienia mieszkańców o uruchomieniu środków z scentralizowanego funduszu remontowego, podejmuje decyzję Zarząd Spółdzielni. Zwrot środków finansowych przez daną nieruchomość będzie dokonany zgodnie z postanowieniami § 6.

§ 8.

1. Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali danej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki z funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994r, o własności lokali,
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, o ile w terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, właściciele lokali nie podejmą uchwały że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego nieruchomości.
4. Rozliczenie funduszu remontowego nieruchomości polega na zwrocie właścicielom lokali nadwyżki funduszu remontowego danej nieruchomości nie wykorzystanego lub żądaniu przez Spółdzielnię od właścicieli lokali zwrotu niedoboru funduszu remontowego w danej nieruchomości, o której mowa w ust. 1, stanowiącego różnicę pomiędzy sumą wniesionych i zaewidencjonowanych wpływów, a poniesionymi wydatkami i nakładami na remonty nieruchomości.
5. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości oraz do roszczeń z tytułu funduszu scentralizowanego.



.....
Sekretarz Rady Nadzorczej



.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej

