

UCHWAŁA NR 4/2020
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka”
w Łobzie z dnia 27.05.2020 r.

w sprawie: zatwierdzenia nowego tekstu Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie

Działając na podstawie § 46 ust. 1 pkt 29) Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie uchwala co następuje:

§ 1

Zatwierdza nowy tekst Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Jednocześnie traci moc Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.11.2016 r. Uchwałą Nr 13/2016 z późn. zm. (Aneks Nr 1 z dnia 15.12.2017 r., Aneks Nr 2 z dnia 24.10.2018 r.).

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: 10 osób

Przeciw uchwale głosowało: 0 osób

Wstrzymała się od głosu: 1 osoba

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Alicja Niedźwiedź

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej

Bogdan Skolimowski

REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W ŁOBBIE

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2018, poz. 845 t.j.)
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. 2020, poz. 275 t.j.)
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2020, poz. 532 t.j.)
4. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. (Dz. U. 2019, poz. 345 t.j.)
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2019, poz. 1186 t.j.)
6. Statut Spółdzielni

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany w dalszej części regulaminu funduszem remontowym zasobów mieszkaniowych.
3. Przez zasób mieszkaniowy rozumie się:
 - 1) części wspólne budynków mieszkalnych i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali jak np. fundamenty, mury konstrukcyjne, dachy, klatki schodowe, korytarze, korytarze piwnic, suszarnie, pralnie, pomieszczenia techniczne, strychy, instalacje zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjne, grzewcze, gazowe, elektryczne.
 - 2) tereny przeznaczone do wspólnego korzystania.
4. Z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych nie finansuje się robót, które zgodnie z „Regulaminem określającym obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali” obciążają użytkowników lokali mieszkalnych.
5. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obejmuje:
 - 1) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 2) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) właścicieli lokali mieszkalnych będących członkami Spółdzielni,
 - 4) członków Spółdzielni posiadających ekspektatywę odrębnej własności,
 - 5) właścicieli lokali mieszkalnych nie będący członkami Spółdzielni,
 - 6) najemców lokali,
 - 7) użytkowników lokali bez tytułu prawnego.

III. ZASADY TWORZENIA FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 2

1. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych SM „Jutrzenka” tworzony jest:
 - 1) z wpłat wnoszonych na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2) podziału zysku z działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 3) odpisów na zadania celowe,
 - 4) innych źródeł.
2. Środki uzyskane z tytułu określonego w ust. 1 pkt 2) podlegają podziałowi na nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku.
3. Wysokość stawki funduszu remontowego w złotych za jeden m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Rada Nadzorcza.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości (lub budynku) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, zwany w niniejszym regulaminie funduszem remontowym nieruchomości lub budynków.

IV. ZASADY GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM REMONTOWYM

§ 3

1. Gospodarowaniem środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych zajmuje się Zarząd na podstawie planu gospodarczo-finansowego, którego integralną częścią jest plan remontowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości równowagę wpływów i wydatków tego funduszu w okresie 5 lat.
3. Plan remontowy ustala się na podstawie potrzeb remontowych przedstawionych przez Zarząd, wynikających z rocznych przeglądów technicznych, z zaleceń zawartych w przeglądach pięcioletnich, wniosków Członków zgłaszanych na Walnym Zgromadzeniu Członków oraz zaleceń z przeglądów zasobów dokonanych przez członków komisji ds. gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Wysokość planowanych prac remontowych w danym roku nie powinien przekraczać stanu posiadanych środków na funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych.
5. Fundusz remontowy nieruchomości lub budynku niewykorzystany w danym roku bądź wykorzystany powyżej posiadanych środków finansowych danej nieruchomości lub budynku, przechodzi do rozliczenia na następne lata.
6. Dopuszcza się aby środki zgromadzone na funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych, były angażowane w remonty poszczególnych nieruchomości lub budynków, gdy zachodzi potrzeba niezbędnych prac remontowych w celu utrzymania nieruchomości w niepogorszonej stanie technicznym.

7. W przypadku wykonania prac remontowych przewyższających zgromadzony fundusz remontowy nieruchomości lub budynku przepływ środków może nastąpić do wartości wykonanych remontów, jeżeli spłata funduszu remontowego nieruchomości lub budynku zasilonego środkami funduszu remontowego zasobów nastąpi w ciągu 5 lat z zastrzeżeniem ust. 8.
8. Jeżeli spłata funduszu remontowego nieruchomości lub budynku zasilonego środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych przekroczyłaby 5 lat:
 - a) dopuszcza się możliwość wykonywania prac remontowych na tej nieruchomości lub budynku jedynie w przypadku jeżeli remonty są konieczne do wykonania ze względu na zalecenia wskazane podczas okresowego przeglądu budynku i konieczne są ze względu na przepisy prawa budowlanego,
 - b) dopuszcza się, na wniosek co najmniej 60% mieszkańców danego budynku lub nieruchomości, wykonanie innych remontów nie ujętych w § 3 ust. 8 pkt a), jeżeli mieszkańcy zadeklarują dodatkowy odpis na fundusz remontowy na realizację tego zadania,
 - c) dopuszcza się wykonanie remontu jeżeli Rada Nadzorcza uzna potrzebę wykonania remontu z jednoczesnym podwyższeniem odpisu na fundusz remontowy dla mieszkańców tego budynku.

§ 4

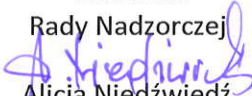
1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, powinna być zawarta w formie pisemnej.

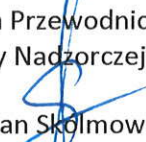
§ 5

1. Spółdzielnia, wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia uchwały przez właścicieli lokali, na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności budynku wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomościrozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty tej nieruchomości.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków za rok, w którym nastąpiły okoliczności, o których mowa w § 5 ust. 1.
3. Rozliczenie jest dokonywane od dnia 01 stycznia 2008 r. na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
4. Rozliczenie funduszu remontowego, w terminie o którym mowa w ust. 2, polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 1.
5. Właściciele lokali nie są uprawnieni do roszczeń z tytułu funduszu remontowanego dla poszczególnych nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 1.

§ 6

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.05.2020 r. Uchwałą Nr 4/2020 i obowiązuje od dnia 01.07.2020 r.
2. Jednocześnie traci moc Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 13/2016 z dnia 23.11.2006 r. z późn. zm.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Alicja Niedzwiedź

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej

Bogdan Skolmowski