

U C H W A Ł A n r 07 / 2013

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” z dnia 06 czerwca 2013 roku

w sprawie: **zmiany Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW”**

Na podstawie § 65 ust. 1 pkt 13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 01 kwietnia 1996 roku z późniejszymi zmianami, Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1

Uchwalić zmiany do Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Pozostałe postanowienia Regulaminu pozostają bez zmian.

§ 2

Zobowiązać Zarząd do przygotowania jednolitego tekstu Regulaminu w terminie do dnia 10 czerwca 2013 roku.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „MURANÓW”*

.....
Paweł Skulimowski

*Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „MURANÓW”*

.....
Andrzej Przybycin

K/O

- 1/ Prezes *Chy*
- 2/ 2- ca Prezes *Andrzej*
- 3/ członek zarządu - GK *Sebastian*

Załącznik nr 1

**do Uchwały nr 07/ 2013 Rady
Nadzorczej SM „MURANÓW” z dnia
06 czerwca 2013 roku**

1. W § 3 ust 2 otrzymuje nowe brzmienie:

Środki funduszu remontowego danej nieruchomości przeznaczone są tylko na jej potrzeby i wydatkowane na podstawie planu rzeczowego remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą po zasięgnięciu opinii Samorządów.

2. W § 3 ust 4 otrzymuje nowe brzmienie:

Środki finansowe, o których mowa w ust. 3, są dzielone na poszczególne nieruchomości w stosunku do udziału ich powierzchni lokali mieszkalnych należących do członków Spółdzielni w łącznej powierzchni lokali mieszkalnych należących do członków w całej Spółdzielni.

3. W § 3a ust. 4 otrzymuje nowe brzmienie

Dofinansowanie o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, jest stosowane w formie czasowego przesunięcia środków finansowych z tego funduszu na fundusz remontowy konkretnej nieruchomości na n/wym. warunkach:

- 1) Remont stanowiący przedmiot dofinansowania został ujęty w zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej planie remontów na dany rok. Nie dotyczy awarii i robót zagrażających bezpieczeństwu;
- 2) Decyzję o uruchomieniu dofinansowania i sposobie spłaty podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały na wniosek Zarządu;
- 3) Minimalny udział środków własnych funduszu remontowego danej nieruchomości nie może być niższy niż 10 % szacowanego kosztu robót. Nie dotyczy awarii i robót zagrażających bezpieczeństwu.
- 4) Maksymalny okres zwrotu środków finansowych na wspólny fundusz remontowy wynosi 6 lat licząc od daty podjęcia uchwały o ich przesunięciu na fundusz remontowy danej nieruchomości. W szczególnie uzasadnionych przypadkach okres zwrotu może być wydłużony do 11 lat.
- 5) Warunkiem przyznania przez Radę Nadzorczą ponownego dofinansowania z funduszu wspólnego jest zwrot w całości wcześniej udzielonego dofinansowania, dotyczy to również przypadku kiedy to dofinansowanie dla danej nieruchomości było wynikiem nadzwyczajnych okoliczności w szczególności takich jak: pożar, decyzja administracyjna nakazująca wykonanie określonych robót budowlanych.

4. W § 9 ust. 2 zdanie pierwsze otrzymuje nowe brzmienie:

Miesięczne stawki odpisów o których mowa w ust. 1, są określone w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni na dany rok uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

5. W § 10 ust. 3 otrzymuje nowe brzmienie:

Zwiększenie zakresu rzeczowego remontów o roboty i usługi nie ujęte w planie remontów poszczególnych nieruchomości, a przekraczające utworzoną rezerwę na wydatki nieprzewidziane, wymaga akceptacji Rady Nadzorczej. Nie dotyczy to awarii i robót zabezpieczających mienie Spółdzielni.

**Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „MURANÓW”**

.....
Paweł Skulimowski

**Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „MURANÓW”**

.....
Andrzej Przybycin

REGULAMIN

tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW”

(tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone Uchwałą Nr 20/2009 Rady Nadzorczej z dnia 15 października 2009 roku, Uchwałą Nr 05/2011 Rady Nadzorczej z dnia 18 kwietnia 2011 roku oraz Uchwałą nr 07/2013 Rady Nadzorczej z dnia 06 czerwca 2013 roku)

§ 1

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty własnych zasobów mieszkaniowych i lokali stanowiących odrębną własność na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami) i postanowień Statutu.

§ 2

1. Fundusz remontowy jest tworzony z odpisów od lokali mieszkalnych, które obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Fundusz remontowy jest zasilany również, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, środkami finansowymi z podziału nadwyżki wpływów nad poniesionymi kosztami z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
3. Fundusz remontowy może być zasilany z takich źródeł przychodu jak:
 - 1) kwot potrąconych wykonawcom robót remontowych z tytułu wad, usterek i kar umownych,
 - 2) uzyskanych przez Spółdzielnię odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód powstałych w zasobach mieszkaniowych,
 - 3) dobrowolnych wpłat na fundusz remontowy.
 - 4) kredytu bankowego, pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontu zasobów mieszkaniowych
 - 5) pozostałych nie wymienionych wyżej.

§ 3

1. Tworzy się fundusz remontowy odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Środki funduszu remontowego danej nieruchomości przeznaczone są tylko na jej potrzeby i wydatkowane na podstawie planu rzeczowego remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą po zasięgnięciu opinii Samorządów.
3. Indywidualne fundusze remontowe nieruchomości są zasilane środkami finansowymi z dochodu osiągniętego na działalności gospodarczej Spółdzielni, a wysokość dofinansowania na dany rok jest ustalana w wysokości 2/3 dochodu na działalności gospodarczej Spółdzielni osiągniętego w roku poprzednim.
4. Środki finansowe, o których mowa w ust. 3, są dzielone na poszczególne nieruchomości w stosunku do udziału ich powierzchni lokali mieszkalnych należących do członków Spółdzielni w łącznej powierzchni lokali mieszkalnych należących do członków w całej Spółdzielni.

§ 3a

1. Środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym do dnia 28 lutego 2009 roku stanowią fundusz remontowy wspólny Spółdzielni.
2. Wspólny fundusz remontowy jest zasilany środkami finansowymi z podziału nadwyżki wpływów nad poniesionymi kosztami z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, a wysokość dofinansowania na dany rok jest ustalana w wysokości 1/3 dochodu na działalności gospodarczej Spółdzielni osiągniętego w roku poprzednim.
3. Środki z funduszu remontowego wspólnego są wykorzystywane na dofinansowanie remontów, awarii i robót zagrażających bezpieczeństwu w poszczególnych nieruchomościach.
4. Dofinansowanie o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, jest stosowane w formie czasowego przesunięcia środków finansowych z tego funduszu na fundusz remontowy konkretnej nieruchomości na n/wym. warunkach:
 - 1) Remont stanowiący przedmiot dofinansowania został ujęty w zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej planie remontów na dany rok. Nie dotyczy awarii i robót zagrażających bezpieczeństwu;
 - 2) Decyzję o uruchomieniu dofinansowania i sposobie spłaty podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały na wniosek Zarządu;
 - 3) Minimalny udział środków własnych funduszu remontowego danej nieruchomości nie może być niższy niż 10 % szacowanego kosztu robót. Nie dotyczy awarii i robót zagrażających bezpieczeństwu.
 - 4) Maksymalny okres zwrotu środków finansowych na wspólny fundusz remontowy wynosi 6 lat licząc od daty podjęcia uchwały o ich przesunięciu na fundusz remontowy danej nieruchomości. W szczególnie uzasadnionych przypadkach okres zwrotu może być wydłużony do 11 lat.
 - 5) Warunkiem przyznania przez Radę Nadzorczą ponownego dofinansowania z funduszu wspólnego jest zwrot w całości wcześniej udzielonego dofinansowania, dotyczy to również przypadku kiedy to dofinansowanie dla danej nieruchomości było wynikiem nadzwyczajnych okoliczności w szczególności takich jak: pożar, decyzja administracyjna nakazująca wykonanie określonych robót budowlanych.
5. Dofinansowania ze wspólnego funduszu remontowego, w danym roku, nie mogą być wyższe od stanu środków tego funduszu oraz planowanych w danym okresie zwrotów środków finansowych z nieruchomości, które uzyskały dofinansowania.
6. Od środków czasowo przesuniętych ze wspólnego funduszu remontowego nie przysługują odsetki.

§ 4

1. Wpłaty na fundusz remontowy są dokonywane przez:
 - 1) członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,
 - 2) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,

2. Osoby wymienione w ust. 1 wnoszą miesięczne wpłaty na fundusz remontowy w wysokości określonej w rocznym planie gospodarczo finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Odpisy na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni oddanych w najem są uwzględniane w czynszu i odprowadzane w wysokości, o której mowa w ust. 2.
4. Wpłaty na fundusz remontowy wnoszone są w terminie określonym w Statucie Spółdzielni dla wnoszenia opłat na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
5. Środki funduszu są gromadzone na wspólnym rachunku i wydawane na poszczególne nieruchomości na podstawie planu wydatków remontowych uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
6. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 5

Ze środków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości finansowane są roboty objęte planem, a w szczególności:

1. remonty zasobów mieszkaniowych
2. remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (drogi, ulice, place, przyłącza wodno-kanalizacyjne i deszczowe, oświetlenie terenu),
3. odtworzenie terenów zielonych i placów zabaw,
4. wypłatę dla Ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla członków Spółdzielni,
5. spłatę kredytów bankowych zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych,
6. finansowanie zakupu środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz służących dla działalności eksploatacyjnej i remontowej zasobów mieszkaniowych,
7. inne wydatki objęte planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

§ 6

Ze środków funduszu remontowego nie mogą być finansowane:

1. konserwacje, roczne przeglądy okresowe.
2. remonty i ulepszenia środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.
3. naprawy i remonty obciążające użytkowników lokali, wynikające z obowiązków członków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.
4. trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu przez co zwiększa się jego wartość użytkową.

§ 7

1. Wysokość wydatków na cele remontowe na poszczególne nieruchomości powinny odpowiadać wpływom.
2. Większe, czasowe zaangażowanie środków finansowych na remonty w danej nieruchomości niż planowane wpływy na fundusz remontowy jest dopuszczalne pod warunkiem ich uzyskania ze wspólnego funduszu remontowego.
3. Bieżący deficyt pomiędzy wpływami na fundusz remontowy, a ponoszonymi kosztami będzie finansowany do wysokości wynikających z rocznego planu z wolnych środków finansowych.
4. Nie wykorzystane środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny, przekroczenie wydatków z funduszu zwiększa koszty działalności remontowej w roku następnym, chyba że uchwała o czasowym przesunięciu środków finansowych z wspólnego funduszu remontowego stanowi inaczej.

§ 8

1. Koszty robót remontowych w budynku mieszkalno-usługowym, które dotyczą jego części wspólnej, są rozliczane na część mieszkalną i część użytkową wg ich udziału w powierzchni użytkowej budynku.
2. Ustalony w w/wym. sposób koszt remontu obciążający część mieszkalną budynku jest finansowany z funduszu remontowego. Natomiast koszt remontu przypadający na jego część użytkową obciąża bezpośrednio koszty działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 9

1. Wysokość miesięcznych stawek odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości - naliczonych w ramach opłat za używanie lokali mieszkalnych - powinna uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów niezbędnych do utrzymania zasobów mieszkaniowych nieruchomości w należytym stanie technicznym,
2. Miesięczne stawki odpisów o których mowa w ust. 1, są określone w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni na dany rok uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Stawki odpisów na poszczególne nieruchomości mogą być zróżnicowane i zmieniane w trakcie roku przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.

§ 10

1. Środkami funduszu remontowego określonymi w uchwalonym przez Radę Nadzorczą rocznym planie dysponuje Zarząd w ramach czynności zwykłego zarządu (art. 22 ust.1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku – tekst jednolity D.U. z 2000 roku Nr 80,poz 903 z późniejszymi zmianami).
2. W planie remontów tworzy się rezerwę na roboty nieprzewidziane.
3. Zwiększenie zakresu rzeczowego remontów o roboty i usługi nie ujęte w planie remontów poszczególnych nieruchomości, a przekraczające utworzoną rezerwę na wydatki nieprzewidziane, wymaga akceptacji Rady Nadzorczej. Nie dotyczy to awarii i robót zabezpieczających mienie Spółdzielni.

4. Zarząd prowadzi rejestr zawartych umów na roboty remontowe zawierający m.in.: wykonawcę robót, wartość robót, termin wykonania, kwoty zabezpieczenia należytego wykonania robót, daty końcowego odbioru robót.
5. Zarząd zobowiązany jest przedkładać Radzie Nadzorczej, w terminie 45 dni po zakończeniu każdego kwartału, sprawozdanie z wykonania rzeczowo - finansowego planu remontów.

§ 11

Roboty remontowe rozpoczęte w 2008 roku, a nie zakończone do daty wejścia w życie niniejszego Regulaminu tj. do dnia 01 marca 2009 roku finansowane będą do ich zakończenia ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym wspólnym o którym mowa w § 3 ust. 2 niniejszego Regulaminu

§ 12

1. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem 01 marca 2009 roku.
2. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 12 lutego Uchwałą Nr 02/2009 i zmieniony Uchwałą nr 20/2009 z dnia 15 października 2009 roku, Uchwałą Nr 05/2011 z dnia 18 kwietnia 2011 roku oraz Uchwałą Nr 07/2013 z dnia 06 czerwca 2013 roku.
3. Z dniem 01 marca 2009 roku traci moc Uchwała Nr 13/2006 Rady Nadzorczej z dnia 18 września 2006 roku w sprawie uchwalenia Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym z późniejszymi zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr 19/2006 z dnia 12 października 2006 roku.

*Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „MURANÓW”*

.....
Paweł Skulimowski

*Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „MURANÓW”*

.....
Andrzej Przybycin