

Uchwała nr 14/20224

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmnie

z dnia 28 listopada 2024 r.

w sprawie: zmiany do Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmnie - przyjęty Uchwałą nr 1/2013 z dnia 30.01.2013 r. z późniejszymi zmianami, w części dotyczącej funduszu remontowego.

Na podstawie § 49 ust.1 pkt 29 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmnie Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmnie postanawia dokonać zmiany w § 15 w/w regulaminu w części dotyczącej funduszu remontowego pt. „Odpis na fundusz remontowy”, która otrzymuje następującą treść:

FUNDUSZ REMONTOWY

I. ZASADY OGÓLNE

1. Fundusz remontowy tworzony jest w celu zabezpieczenia środków finansowych na pokrycie kosztów prac remontowych wszystkich zasobów będących własnością lub zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Świadczenie na fundusz remontowy nieruchomości realizowane jest w formie odpisu od lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych znajdującej się w danej nieruchomości.
3. Obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy dotyczy:
 - a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokalu,
 - b) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - c) osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali,
 - d) najemców lokali zgodnie z umową najmu,
 - e) użytkowników lokali pozbawionych członkostwa,
 - f) osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego.
4. Spółdzielnia prowadzi ewidencję przychodów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.
5. Wysokość odpisów na fundusz remontowy ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości, w oparciu o poniesione lub planowane nakłady remontowe i modernizacyjne, a także przy uwzględnieniu aktualnego stanu środków funduszu remontowego danej nieruchomości oraz tworzeniem rezerwy na przyszłe wydatki.

6. Odpisy, o których mowa w pkt. 5 naliczane są jako iloczyn przyjętej stawki (złotych) i powierzchni użytkowej (m²) lokalu mieszkalnego, garażu lub lokalu użytkowego.
7. Środki funduszu remontowego gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni, a jego wydatkowanie następuje na podstawie przyjętego przez Radę Nadzorczą rocznego planu gospodarczego.

II. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO

1. Fundusz remontowy tworzony jest z:
 - a) odpisów od lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych naliczanych właścicielom i użytkownikom lokali,
 - b) odszkodowań uzyskanych dla firm ubezpieczeniowych i innych podmiotów za szkody powstałe w ruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
 - c) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wygegzekwowane na tej nieruchomości od wykonawców robót,
 - d) kredytów bankowych zaciągniętych na realizację przedsięwzięć remontowych i modernizacyjnych,
 - e) podziału nadwyżki bilansowej- na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków,
 - f) wpływów z tytułu innych wpływów.

III. PRZEZNACZENIE ŚRODKÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO

1. Środki funduszu remontowego przeznaczone są:
 - a) finansowanie kosztów remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych, części wspólnych i infrastruktury technicznej, w celu utrzymania ich w należyтым stanie technicznym,
 - b) remonty i modernizację obiektów budowlanych, stanowiących ogólne mienie Spółdzielni (pawilon handlowo-usługowy, warsztaty, wiata, boks garażowy),
 - c) spłatę kredytów i odsetek od kredytów zaciągniętych na realizację remontów i modernizacji,
 - d) pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych za szkody majątkowe powstałe, które leżą po stronie Spółdzielni.
2. Ze środków funduszu remontowego nie finansuje się:
 - a) nakładów finansowych na wydatki o charakterze konserwacyjnym, które obciążają koszty bieżącej eksploatacji,
 - b) okresowych przeglądów technicznych wynikających z przepisów ustawy Prawo budowlane.

3. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania prac mających na celu usunięcie awarii lub zabezpieczenie życia lub mienia mieszkańców dopuszcza się ich wykonanie bez względu na ilość zgromadzonych, planowanych rocznych przychodów na fundusz remontowy nieruchomości.
4. W szczególnych przypadkach, za zgodą Rady Nadzorczej dopuszcza się sfinansowanie z funduszu remontowego koniecznych do wykonania prac remontowych, których koszt przekracza ilość posiadanych środków finansowych na danej nieruchomości, jednak okres spłaty wydatkowanych środków nie powinien przekraczać 3-ech lat.
5. W przypadku realizacji przedsięwzięć remontowych lub modernizacyjnych, których spłata będzie trwała przez okres kilku lat, możliwe jest wyodrębnienie celowego funduszu remontowego, z którego przychody przeznaczone będą wyłącznie na ich spłatę.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Zarówno niewykorzystane, w ciągu roku środki finansowe, jak i kwoty przekroczenia funduszu remontowego przechodzą na rok następny.
2. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2025 r.
3. Z dniem 01.01.2025 r. traci moc dotychczas obowiązujący w Spółdzielni Regulamin funduszu remontowego przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2013 z dnia 27.02.2013 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Elżbieta Domagalska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr Michał Stachewicz

