

UCHWAŁA Nr 16/2021
Rady Nadzorczej Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach
z dnia 24 listopada 2021 r.

w sprawie: **Regulaminu tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego w Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach.**

Działając na podstawie § 59 ust. 1 pkt 14 oraz § 184 ust. 2 Statutu Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach uchwalonego przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli w dniu 28 kwietnia 2010 roku zarejestrowanego Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 11 października 2010 roku /z późniejszymi zmianami/, Rada Nadzorcza postanawia, co następuje:

§ 1

Uchwalić „Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego w Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

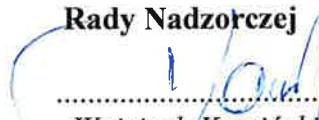
§ 4

Z dniem podjęcia uchwały traci moc „Regulamin funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25 kwietnia 2012 roku (Uchwała Nr 12/85/2012) wraz ze zmianami naniesionymi Uchwałami Rady Nadzorczej Nr 67/2014 i 68/2014 z dnia 24 września 2014 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


.....
Beata Demiańczuk

W zastępstwie Przewodniczącego
Rady Nadzorczej


.....
Wojciech Kamiński

REGULAMIN

TWORZENIA I GOSPODAROWANIA ŚRODKAMI FUNDUSZU REMONTOWEGO W SIEDLECKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SIEDLCACH

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2021.648 z dnia 2021.04.08 z *późniejszymi zmianami*);
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.2021.1208 t.j. z dnia 2021.07.02 z *późniejszymi zmianami*);
3. Statut Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach uchwalony przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli w dniu 28 kwietnia 2010 roku zarejestrowany Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 11 października 2010 roku (z *późniejszymi zmianami*).

§ 2

Postanowienia ogólne

1. Postanowienia niniejszego regulaminu określają zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych stanowiących własność lub zarządzanych przez Siedlecką Spółdzielnię Mieszkaniową.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. W ramach funduszu remontowego Spółdzielni tworzy się fundusze remontowe poszczególnych Osiedli z podziałem na nieruchomości.
3. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. W ramach funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w nieruchomościach wyposażonych w dźwigi tworzony jest dodatkowy odpis na remonty urządzeń dźwigowych. W nieruchomościach wielobudynkowych tworzony jest odpis na remonty urządzeń dźwigowych wyłącznie w budynkach mieszkalnych, które są wyposażone w dźwigi. Stawka odpisu (w zł na m² p.u.) na remonty urządzeń dźwigowych jest jednakowa dla wszystkich lokali położonych na parterze i na poszczególnych piętrach.
5. W ramach funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych tworzy się dodatkowy odpis na fundusz remontowy z przeznaczeniem na termomodernizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Wstępnie ustalona wysokość odpisu w kwocie 0,40 zł za m² powierzchni lokalu będzie weryfikowana stosownie do ustalonych kosztów termomodernizacji budynku po wyrażeniu zgody na termomodernizację przez większość mieszkańców danego budynku i wprowadzeniu termomodernizacji budynku do planu funduszu remontowego na dany rok.
6. Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu.

7. Wpłaty na fundusz remontowy wnoszone są w ramach opłat za lokal.
8. Środki zgromadzone na funduszu remontowym są kumulowane i nie podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali.

§ 3

1. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy użytkowników lokali, przez których rozumie się:
 - członków Spółdzielni,
 - właścicieli lokali,
 - osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 obejmuje również:
 - najemców lokali mieszkalnych – na zasadach określonych w umowach,
 - podmiotów władających lokalami mieszkalnymi bez tytułu prawnego – w ramach świadczeń pieniężnych z tytułu bezumownego korzystania z lokali.

§ 4

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:

- remonty, rozbudowę, przebudowę, zasobów mieszkaniowych, części wspólnych nieruchomości, infrastruktury służącej budynkom,
- remonty garaży wolnostojących oraz wielostanowiskowych,
- remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- termomodernizację budynków,
- wymianę dźwigów,
- spłatę kredytu i odsetek od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych.

§ 5

1. Gospodarkę funduszem remontowym prowadzi Zarząd Spółdzielni w oparciu o roczny plan funduszu remontowego zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza w oparciu o opinie Rad Mieszkańców Osiedli uchwała roczny plan rzeczowo-finansowy funduszu na remonty w podziale na osiedla z uwzględnieniem rodzaju i planowanego kosztu prac remontowych poszczególnych nieruchomości. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie kosztów i dochodów funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podejmuje uchwałę dotyczącą wysokości odpisu na remonty dla poszczególnych nieruchomości. Wysokość stawek odpisu na fundusz na remonty poszczególnych nieruchomości winna uwzględniać wielkość potrzeb remontowych danych nieruchomości określonych w długoterminowych programach prac remontowych oraz spłatę salda ujemnego na funduszu na nieruchomości.
4. Dla wyrównania różnic w stopniu zainwestowania w prace remontowe finansowane z funduszu na remonty na poszczególnych nieruchomościach, Rada Nadzorcza może uchylać wysokość odpisu na remonty w wysokości zróżnicowanej dla poszczególnych nieruchomości.

W przypadku nieruchomości wielobudynkowych dopuszcza się możliwość zastosowania zróżnicowanej stawki odpisu na remonty dla poszczególnych budynków mieszkalnych wchodzących w skład nieruchomości, jeżeli między budynkami występują różnice w stopniu zainwestowania środków z funduszu na remonty budynków mieszkalnych.

5. W przypadku gdy użytkownicy lokali w danej nieruchomości wnioskuje o przyspieszenie lub realizację dodatkowych zadań remontowych, wymagających większych nakładów finansowych w stosunku do naliczeń z odpisu podstawowego na fundusz na remonty, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o dodatkowym odpisie na fundusz na remonty, w wysokości uzgodnionej z użytkownikami lokali tej nieruchomości. Wymagana jest zgoda większości użytkowników lokali (50%+1) wyrażona w formie pisemnej.

§ 6

1. Fundusz na remonty tworzony jest z;
 - a. naliczeń odpisów podstawowych na fundusz remontowy w nieruchomości, naliczany od lokali mieszkalnych, lokali użytkowych własnościowych w budynkach wielorodzinnych, garaży wolnostojących, garaży wbudowanych oraz stanowisk postojowych w garażach wielostanowiskowych. Nie nalicza się odpisu na fundusz remontowy od pawilonów wolnostojących.
 - b. naliczeń odpisów dodatkowych na fundusz na remonty nieruchomości zgodnie z § 5 pkt.5 niniejszego Regulaminu,
 - c. naliczeń odpisów dodatkowych na fundusz remontowy z przeznaczeniem na termomodernizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - d. naliczeń odpisów na fundusz na remonty dźwigów,
 - e. kar umownych uzyskanych od wykonawców z tytułu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze robót oraz z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu tych wad,
 - f. odszkodowań uzyskanych od ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
 - g. dochodów z uzyskanej nadwyżki bilansowej, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - h. dochodu ze sprzedaży jako złom zdemontowanych przy pracach remontowych części instalacji, ogrodzeń, dźwigów, itp.,
 - i. oszczędności z nadwyżek wpływów nad kosztami energii cieplnej na c.o. na termomodernizowanych budynkach powstałych w wyniku corocznego rozliczenia do czasu całkowitej spłaty kosztów przypadających na dane mieszkanie. Dopuszcza się korektę odpisu dodatkowego na fundusz remontowy dla budynków, w których nie są zainstalowane podzielniki kosztów oraz dla lokali, w których są zainstalowane elektroniczne podzielniki kosztów ze względu na zróżnicowane oszczędności energii cieplnej,
 - j. środków otrzymanych na dofinansowania celowe,
 - k. przychodów z umorzonych kwot kredytów bankowych i pożyczek,
 - l. innych przychodów funduszu remontowego, zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni.

§ 7

1. Przystąpienie do termomodernizacji budynku wymaga zgody większości użytkowników lokali, wyrażonej w formie pisemnego oświadczenia.
2. Podstawą rozpoczęcia robót termomodernizacyjnych jest uchwała Rady Nadzorczej zatwierdzająca plan gospodarczo - finansowy na dany rok określająca zakres, koszt oraz sposób finansowania. Wniosek o podjęcie uchwały składa Zarząd Spółdzielni.
3. Modernizacja finansowana jest ze środków własnych użytkowników lokali modernizowanych budynków.
4. Zarząd może podjąć decyzję o zabezpieczeniu środków na termomodernizację budynku poprzez zaciągnięcie pożyczki lub kredytu bankowego na ten cel pod warunkiem, iż kwota pożyczki kredytu mieści się w najwyższej sumie zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć uchwalanej corocznie przez Walne Zgromadzenie i po uzyskaniu upoważnienia Rady Nadzorczej do zaciągnięcia pożyczki lub kredytu.
5. Jednostką rozliczeniową kosztów modernizacji jest m² powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych.
6. Spłata należności za termomodernizację następuje w 120 ratach miesięcznych. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wydłużenie okresu spłaty należności. Rozliczenia kosztów termomodernizacji na poszczególnych użytkowników lokali dokonuje się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania lub lokalu użytkowego w modernizowanym budynku. Środki na termomodernizację pochodzące z pożyczki lub kredytu bankowego podlegają spłacie wraz z odsetkami przez użytkownika lokalu w miesięcznych ratach na warunkach określonych w umowie pożyczki lub umowie kredytowej zawartej pomiędzy bankiem, a Zarządem Spółdzielni.
7. Po wykonaniu termomodernizacji budynku użytkownicy lokali otrzymuje informację o poniesionych kosztach, wpłaconych zaliczkach i kwocie pozostałej do zapłaty. W przypadku gdy osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu po wykonaniu prac termomodernizacyjnych lub w trakcie ich realizacji zbędzie prawo do lokalu to spłata należności za termomodernizację w ratach miesięcznych przechodzi na nabywcę lokalu. Obowiązek poinformowania o tych zobowiązaniach spoczywa na sprzedającym zgodnie z odrębnie złożonym oświadczeniem.
8. Użytkownicy lokali mogą dokonać spłaty kosztów termomodernizacji jednorazowo o ile możliwość taka określona jest w umowie zawartej z bankiem na sfinansowanie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.
9. W przypadku powstania na danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej do zapłaty wszelkich kosztów wynikających z procesu termomodernizacji przypadających na daną nieruchomość, zobowiązana jest wspólnota mieszkaniowa. Uregulowanie należności powinno nastąpić nie później niż w okresie trzech miesięcy od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej pod rygorem dochodzenia jej na drodze sądowej.

§ 8

Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2021.648 z dnia 8 kwietnia 2021 r. z *późniejszymi zmianami*); ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.2021.1208 t.j. z dnia 2 lipca 2021 r. z *późniejszymi zmianami*) oraz Statutu Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**


.....
Beata Demiańczuk

**W zastępstwie Przewodniczącego
Rady Nadzorczej**


.....
Wojciech Kamiński

