

Uchwała nr 13/2008
Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”
w dniu 21.11.2008 r.

w sprawie: zmiany uchwały nr 19/2001 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska” z dnia 27 maja 2001 r. w sprawie przyjęcia zasad realizacji robót finansowanych z Funduszu Remontowego.

Zebranie Przedstawicieli, na podstawie § 121 pkt. 1 Statutu Spółdzielni, uchwała co następuje:

§ 1

1. Zapisy §1, §2, §3, §4 uchwały nr 19/2001 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska” z dnia 27 maja 2001 r. obowiązują do dn. 31.12.2008r.
2. Zapisy zawarte w załącznikach nr 1 i 2 uchwały nr 19/2001 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska” z dnia 27 maja 2001 r. obowiązują do dn. 31.12.2008r.
3. Do uchwały nr 19/2001 wprowadza się załącznik nr 3 w brzmieniu:

Rozliczenie Centralnego Funduszu Remontowego za lata 2002-2008 i ustalenia w zakresie remontów budynków i podziału opłat wnoszonych na fundusz remontowy od dn. 01.01.2009r. :

§ 1

W ramach uchwały Zebrania Przedstawicieli nr 19/2001 rozliczyć Centralny Fundusz Remontowy za lata 2002 – 2008.

§ 2

Rozliczenie Centralnego Funduszu Remontowego należy przeprowadzić w następujący sposób:

- 1) po stronie wpływów znajdują się wszystkie naliczenia opłat na ten fundusz od poszczególnych budynków za okres 1.01.2002 – 31.12.2008 r.
- 2) po stronie kosztów znajdują się wszystkie nominalne koszty wykonanych remontów z tego funduszu za okres 1.01.2002 – 31.12.2008 r. poniesione na poszczególnych budynkach (nieruchomościach).
- 3) koszty budynków uczestniczących w procesie termomodernizacji w latach 2002 – 2008 zostaną pomniejszone o:
 - a) uzyskane środki w latach 2002 – 2008 z tytułu premii termo modernizacyjnych,
 - b) środki przekazane na Centralny Fundusz Remontowy w wyniku podziału nadwyżki bilansowej uchwałami Zebrania Przedstawicieli podjętymi w tym okresie,
 - c) powyższe środki finansowe zostaną rozliczone w proporcji do powierzchni użytkowej mieszkań w budynkach wymienionych w niniejszym ustępie.
- 4) Różnica pomiędzy wpływami a kosztami na każdej nieruchomości stanowi składnik bilansu otwarcia funduszu remontowego tej nieruchomości roku 2009.
- 5) Rada Nadzorcza na zasadach określonych w tym paragrafie dokona rozliczenia poniesionych nakładów na remonty – ocieplenia budynków wykonane do dnia 31.12.2001r.

§ 3

Z dniem 1 stycznia 2009 r. tworzy się Centralny Fundusz Remontowy Spółdzielni z następujących wpływów:

- 1) odpisów od każdej nieruchomości w wysokości 10% naliczanych opłat na fundusz remontowy,
- 2) spłaty zadłużenia poszczególnych nieruchomości wynikającego z rozliczenia uchwały Zebrania Przedstawicieli nr 19/2001 z dn. 27.05.2001r. , z tym, że miesięczna spłata zadłużenia z tego tytułu nie może być niższa niż 40% naliczonych opłat na Fundusz Remontowy,
- 3) Na wniosek Komitetu Nieruchomości lub większości członków Spółdzielni z danej nieruchomości spłata zadłużenia o której mowa w § 3 ust.2 może być dokonywana w większym procencie naliczonych opłat na Fundusz Remontowy
- 4) Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni zobowiązani są do pokrycia występującego zadłużenia przypadającego na ich lokal z tytułu przeprowadzonych remontów w nieruchomości, w której posiadają prawo odrębnej własności lokalu, w pełnej wysokości, do dn. 31.12.2009r. lub też na zasadach określonych w niniejszej uchwale Zebrania Przedstawicieli po zawarciu umowy cywilnoprawnej z Zarządem Spółdzielni w tej sprawie.

§ 4

Środki zgromadzone na Centralnym Funduszu remontowym przeznacza się na:

- 1) finansowanie remontów dla nieruchomości, które w wyniku rozliczenia uchwały Zebrania Przedstawicieli nr 19/2001 mają dodatnie saldo,
- 2) naprawy i remonty nieruchomości stanowiących ogólną własność spółdzielni,
- 3) udzielanie nieoprocentowanych pożyczek poszczególnym nieruchomościom w nagłych lub uzasadnionych przypadkach,
- 4) Rada Nadzorcza uchwali regulamin i zasady udzielania pożyczek nieruchomościom i finansowania remontów.
- 5) Wydatkowanie środków z Centralnego Funduszu Remontowego wymaga akceptacji Rady Nadzorczej

§ 5

Saldo Centralnego Funduszu Remontowego na koniec każdego roku obrachunkowego jest bilansem otwarcia tego funduszu na rok następny.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Zebrania Przedstawicieli

.....
Dariusz Koszałko

Przewodnicząca
Zebrania Przedstawicieli

.....
Barbara Różewska

Uchwała została podjęta 42 głosami za przy 5 głosach przeciw.

Tekst jednolity uchwały Zebrania
Przedstawicieli nr 19/2001 z dn. 27.05.01

uwzględniający zmiany wprowadzone:
uchwałą ZP nr 8/2002 z dn.25.05.2002 r.
uchwałą ZP nr 13/2003 z dn.31.05.2003 r.
uchwałą ZP nr 12/2005 z dn.18.06.2005 r.
uchwałą ZP nr 13/2008 z dn.21.11.2008 r.

UCHWAŁA NR 19/ 2001
Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”
z dnia 27 maja 2001r.

w sprawie : przyjęcia zasad realizacji robót finansowanych z Funduszu Remontowego.

Zebranie Przedstawicieli na podstawie § 98 pkt. 1 Statutu Spółdzielni uchwala co następuje:

§ 1

Przyjmuje się zasady działania Spółdzielni w zakresie tworzenia Funduszu Remontowego w brzmieniu załącznika nr 1 do uchwały z uwzględnieniem ustalonego przez Radę Nadzorczą sposobu rozliczenia dotychczas poniesionych nakładów na remonty - docieplenia budynków i ustalenia sposobu finansowania tych prac w odniesieniu do budynków niedocieplonych w ramach Funduszu Remontowego.

Zapisy § 1 uchwały obowiązują do dn. 31.12.2008r.

Zapisy zawarte w załączniku nr 1 uchwały nr 19/2001 Zebrania Przedstawicieli obowiązują do dn. 31.12.2008r.

§ 2

Zasady działania, o którym mowa w § 1 stanowiąc będą podstawę do opracowania przez Zarząd i zatwierdzania przez RN rocznych planów rzeczowo - finansowych w zakresie Funduszu Remontowego uwzględniających założenia określone w załączniku nr 2 do uchwały i aktualne możliwości finansowe Spółdzielni.

Zapisy § 2 uchwały obowiązują do dn. 31.12.2008r.

Zapisy zawarte w załączniku nr 2 uchwały nr 19/2001 Zebrania Przedstawicieli obowiązują do dn. 31.12.2008r.

§ 3

O zaliczeniu niewymienionych w załączniku nr 1 prac remontowych, do poszczególnych kategorii – decyduje Rada Nadzorczą na wniosek Zarządu , zaopiniowany przez zainteresowany Komitet Zespołu Mieszkaniowego lub Komitet Mieszkaniowy.

Zapisy § 3 uchwały obowiązują do dn. 31.12.2008r.

§ 4

Ustala się stopę procentową dla wewnętrznego kredytowania , o czym mowa w ust.3 lit „b” załącznika nr 2 w wysokości 0%. Środki gromadzone przez budynek mają stopę procentową 0%.

Zapisy § 1 uchwały obowiązują do dn. 31.12.2008r.

§ 5

Traci moc uchwała Zebrania Przedstawicieli nr 13/2000 z dnia 27.05.2000 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego rzeczowego planu w zakresie Funduszu Remontów Kapitałnych, w tym: termorenowacji, wyprowadzenia wylotów gazu na zewnątrz budynków i wymiany stolarki okiennej.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Zebrania Przedstawicieli

.....
Dariusz Koszałko

Przewodnicząca
Zebrania Przedstawicieli

.....
Barbara Różewska

Załącznika nr 1 do uchwały nr 19/2001 ZP z dnia 27.05.2001 r. w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu w zakresie Funduszu Remontowego uchwały Zebrania Przedstawicieli nr 19/2001 z dn. 27.05.01 uwzględniający zmiany wprowadzone:
- uchwałą ZP nr 8/2002 z dn.25.05.2002 r
- uchwałą ZP nr 13/2003 z dn.31.05.2003
- uchwałą ZP nr 12/2005 z dn.18.06.2005
- uchwałą ZP nr 13/2008 z dn.21.11.2008

Zakres prac objętych wieloletnim programem remontów budynków:

1. Prace z zakresu bezpieczeństwa w tym zwłaszcza:
 - 1) Remonty kapitalne wind,
 - 2) zabezpieczenie/wymiana szyb osłonowych loggii

2. Prace z zakresu termooszczędności w tym zwłaszcza:
 - 1) ocieplanie ścian zewnętrznych
 - 2) ocieplanie stropodachów
 - 3) docieplenie klatek schodowych, w tym wymiana ślusarki okiennej na kłatkach
 - 4) modernizacja instalacji c.o.
 - 5) modernizacja instalacji c.w. (cyrkulacja).

3. Prace związane z polepszeniem standardu technicznego i estetycznego nieruchomości w tym zwłaszcza:
 - 1) remont dachów.
 - 2) naprawa ciągów pieszo-jezdnych
 - 3) malowanie klatek schodowych,
 - 4) inne.

Zapisy zawarte w załączniku nr 1 uchwały nr 19/2001 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska” z dnia 27 maja 2001 r. obowiązują do dn. 31.12.2008r.

Sekretarz
Zebrania Przedstawicieli

.....
Dariusz Koszałko

Przewodnicząca
Zebrania Przedstawicieli

.....
Barbara Różewska

Załącznika nr 2 do uchwały nr 19/2001 ZP z dnia 27.05.2001 r. w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu w zakresie Funduszu Remontowego uchwały Zebrania Przedstawicieli nr 19/2001 z dn. 27.05.01 uwzględniający zmiany wprowadzone:

- uchwałą ZP nr 8/2002 z dn.25.05.2002 r
- uchwałą ZP nr 13/2003 z dn.31.05.2003
- uchwałą ZP nr 12/2005 z dn.18.06.2005
- uchwałą ZP nr 13/2008 z dn.21.11.2008

Założenia wieloletniego programu remontów budynków:

1. Ustala się, iż prace remontowe finansowane są w całości ze środków własnych członków zamieszkujących w remontowanym budynku, chyba że Spółdzielnia uzyskała dotację finansową na ten cel.
2. W przypadku, gdy Spółdzielnia uzyska dotację finansową zasili ona ogólny Fundusz Remontowy.
3. Ogół wpływów wniesionych w danym roku na Fundusz Remontowy przez mieszkańców poszczególnych budynków dzieli się w następującym układzie :
 - 1) 50% przeznaczana się na Fundusz Remontowy Budynków (FRB) poszczególnych budynków, z zastrzeżeniem pkt. 3 i 4,
 - 2) 50% zasila Centralny Fundusz Remontowy (CFR), z którego realizowane są prace w ramach wieloletniego programu remontów, w tym także na zasadzie kredytowania wewnętrznego.
 - 3) dla budynków oddanych do eksploatacji przed 1989r., na których zostały zrealizowane docieplenia z środków Spółdzielni przeznaczana się 20% na remonty tych budynków do czasu zakończenia całego programu dociepleń zasobów Spółdzielni.
 - 4) dla budynków oddanych do eksploatacji przed 1989r., na których zostaną zrealizowane docieplenia z wykorzystaniem kredytu bankowego przeznaczana się 20% na remonty tych budynków a pozostałą kwotę przeznaczana proporcjonalnie na spłatę kredytu i Centralny Fundusz Remontowy, do czasu zakończenia całego programu dociepleń zasobów Spółdzielni, na warunkach określonych przez Zarząd a wynikający z umowy kredytowej.
4. Nakłady poniesione na remont poszczególnych budynków, przewyższające wpłaty wniesione na ten fundusz (FRB), podlegają spłacie przez mieszkańców poszczególnych budynków na warunkach określonych przez Zarząd.
5. Środki na remonty pochodzące z kredytu bankowego, podlegają spłacie przez członka w miesięcznych ratach, na warunkach określonych w umowie kredytowej zawartej pomiędzy bankiem a Zarządem Spółdzielni z uwzględnieniem postanowień ust. 3 pkt.4 .
6. Wyliczenie wszelkich długów związanych z lokalem przeznaczonym do wyodrębnienia własności, obejmuje spłatę nakładów wyszczególnionych w ust. 4 i 5 oraz długów związanych z realizacją dociepleń budynku.
7. Przy założeniu, iż bezpieczeństwo mieszkańców stanowi pierwszy priorytet dla określania zakresu realizowanych prac remontowych w danym roku, ustala się, iż w ramach realizacji wieloletniego programu remontów budynków sukcesywnie będą realizowane wszystkie prace z tego zakresu przy nie mniej niż 5% zaangażowaniu środków Centralnego Funduszu Remontowego, o którym mowa w ust. 3 pkt 2.

8. Przy założeniu, iż efekty ekonomiczne stanowią drugi priorytet dla określania realizowanych prac remontowych ustala się, iż w ramach realizacji wieloletniego programu remontów budynków sukcesywnie będą realizowane wszystkie prace z zakresu termooszczędności przy min. 60% zaangażowaniu środków Centralnego Funduszu Remontowego, o którym mowa w ust. 3 pkt 2.
Ustalenie kolejności prac z zakresu termooszczędności następuje wg. kryterium:
 - 1) uzyskania największego efektu ekonomicznego tytułem wykonania danych prac,
 - 2) wyrównywania opłat wnoszonych przez mieszkańców poszczególnych budynków, jeżeli efekt ekonomiczny z tytułu wykonania danych prac w poszczególnych budynkach jest analogiczny,
 - 3) z uwagi na dobrowolne zwiększenie udziału finansowego mieszkańców poszczególnych budynków celem przyśpieszenia remontu ich budynku.
9. Przy założeniu, iż polepszenie standardu technicznego i estetycznego stanowi trzeci priorytet dla określania realizowanych prac remontowych, ustala się, iż w ramach realizacji wieloletniego programu remontów budynków sukcesywnie będą realizowane wszystkie prace z tego zakresu przy zaangażowaniu do 25% środków Centralnego Funduszu Remontowego, o którym mowa w ust. 3 pkt. 2:
Ustalenie kolejności prac z tego zakresu następuje wg. kryterium:
 - 1) pilności ich wykonania wynikającej z oceny stanu technicznego
 - 2) z uwagi na dobrowolne zwiększenie udziału finansowego mieszkańców poszczególnych budynków celem przyśpieszenia remontu ich budynku
10. Na roboty remontowe rezerwuje się 10 % ogólnego funduszu, który też może za zgodą Rady Nadzorczej dofinansowywać jedną z w/w pozycji objętych niniejszym wieloletnim programem remontów budynków.
11. Stawka na Fundusz Remontowy:
 - 1) począwszy od 1.03. 2001r. nie powinna być niższa niż 1,09 zł zł/m² p.u.m. dla budynków z dźwigami i 0,95 zł/m² p.u.m. dla budynków bez dźwigów i w kolejnych latach realizacji funduszu będzie corocznie ustalana przez Radę Nadzorczą,
 - 2) Rada na wniosek mieszkańców poszczególnych budynków, może ustalić na realizację konkretnych prac remontowych w tychże budynkach większą stawkę na fundusz z zastrzeżeniem, iż środki te nie mogą być przeznaczone na finansowanie remontów w innym budynku czy inne niż ustalone prace remontowe.
12. Począwszy od 2003 r. finansowanie remontów z ogólnego Funduszu Remontowego z uwzględnieniem wewnętrznego i zewnętrznego kredytowania dokonywane jest następująco:
 - 1) maksimum w 80% w ramach wewnętrznego kredytowania, po spełnieniu warunku określonego w ust. 8 pkt. 3 lub w ust.12 pkt.3 ze środków Spółdzielni zgromadzonych na ogólnym funduszu remontowym w ramach realizowanego planu,
 - 2) minimum w 20 % ze środków członków Spółdzielni danego budynku wniesionych na Fundusz Remontowy (wpłata środków poprzedza o kwartał remont/modernizację),
 - 3) poprzez kredyty zaciągnięte przez Spółdzielnię , za zgodą Rady Nadzorczej, których spłata rozłożona jest w czasie i rozliczana proporcjonalnie do p.u. lokali.

13. Z ogólnego Funduszu Remontowego nie finansuje się napraw i remontów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają użytkowników mieszkań i lokali. w tym remontów stolarki okiennej w lokalach .

14. Tryb opracowania planów remontowych:

- 1) projekty planów remontowych opracowuje Administracja Zespołu Mieszkaniowego w oparciu o protokoły corocznych przeglądów technicznych obiektów i wnioski Komitetów Mieszkaniowych, w ramach posiadanych wpływów finansowych na poszczególnych ZM-ach,
- 2) przedstawione wnioski oraz plany opiniuje Komitet Zespołu Mieszkaniowego,
- 3) Zarząd Spółdzielni analizuje projekty planów remontowych pod względem technicznym, możliwości finansowych i źródeł finansowania (FRB lub CFR). Sporządza zbiorcze plany remontowe i przedkłada Radzie Nadzorczej do akceptacji,
- 4) Rada Nadzorcza zatwierdza roczne plany remontowe do realizacji.

Zapisy zawarte w załączniku nr 2 uchwały nr 19/2001 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska” z dnia 27 maja 2001 r. obowiązują do dn. 31.12.2008r.

Sekretarz
Zebrania Przedstawicieli

.....
Dariusz Koszałko

Przewodnicząca
Zebrania Przedstawicieli

.....
Barbara Różewska

Załącznik nr 3 do uchwały nr 19/2001 ZP z dnia 27.05.2001 r. w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu w zakresie Funduszu Remontowego uchwały Zebrania Przedstawicieli nr 19/2001 z dn. 27.05.01 wprowadzony uchwałą ZP nr 13/2008 z dn.21.11.2008

Rozliczenie Centralnego Funduszu Remontowego za lata 2002-2008 i ustalenia w zakresie remontów budynków i podziału opłat wnoszonych na fundusz remontowy od dn. 01.01.2009r. :

§ 1

W ramach uchwały Zebrania Przedstawicieli nr 19/2001 rozliczyć Centralny Fundusz Remontowy za lata 2002 – 2008.

§ 2

Rozliczenie Centralnego Funduszu Remontowego należy przeprowadzić w następujący sposób:

- 1) po stronie wpływów znajdują się wszystkie naliczenia opłat na ten fundusz od poszczególnych budynków za okres 1.01.2002 – 31.12.2008 r.
- 2) po stronie kosztów znajdują się wszystkie nominalne koszty wykonanych remontów z tego funduszu za okres 1.01.2002 – 31.12.2008 r. poniesione na poszczególnych budynkach (nieruchomościach).
- 3) koszty budynków uczestniczących w procesie termomodernizacji w latach 2002 – 2008 zostaną pomniejszone o:
 - a) uzyskane środki w latach 2002 – 2008 z tytułu premii termo modernizacyjnych,
 - b) środki przekazane na Centralny Fundusz Remontowy w wyniku podziału nadwyżki bilansowej uchwałami Zebrania Przedstawicieli podjętymi w tym okresie,
 - c) powyższe środki finansowe zostaną rozliczone w proporcji do powierzchni użytkowej mieszkań w budynkach wymienionych w niniejszym ustępie.
- 4) Różnica pomiędzy wpływami a kosztami na każdej nieruchomości stanowi składnik bilansu otwarcia funduszu remontowego tej nieruchomości roku 2009.
- 5) Rada Nadzorcza na zasadach określonych w tym paragrafie dokona rozliczenia poniesionych nakładów na remonty – ocieplenia budynków wykonane do dnia 31.12.2001r.

§ 3

Z dniem 1 stycznia 2009 r. tworzy się Centralny Fundusz Remontowy Spółdzielni z następujących wpływów:

- 1) odpisów od każdej nieruchomości w wysokości 10% naliczanych opłat na fundusz remontowy,
- 2) spłaty zadłużenia poszczególnych nieruchomości wynikającego z rozliczenia uchwały Zebrania Przedstawicieli nr 19/2001 z dn. 27.05.2001r. , z tym, że miesięczna spłata zadłużenia z tego tytułu nie może być niższa niż 40% naliczonych opłat na Fundusz Remontowy,
- 3) Na wniosek Komitetu Nieruchomości lub większości członków Spółdzielni z danej nieruchomości spłata zadłużenia o której mowa w § 3 ust.2 może być dokonywana w większym procencie naliczonych opłat na Fundusz Remontowy

- 4) Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni zobowiązani są do pokrycia występującego zadłużenia przypadającego na ich lokal z tytułu przeprowadzonych remontów w nieruchomości, w której posiadają prawo odrębnej własności lokalu, w pełnej wysokości, do dn. 31.12.2009r. lub też na zasadach określonych w niniejszej uchwale Zebrania Przedstawicieli po zawarciu umowy cywilnoprawnej z Zarządem Spółdzielni w tej sprawie.

§ 4

Środki zgromadzone na Centralnym Funduszu Remontowym przeznacza się na:

- 1) finansowanie remontów dla nieruchomości, które w wyniku rozliczenia uchwały Zebrania Przedstawicieli nr 19/2001 mają dodatnie saldo,
- 2) naprawy i remonty nieruchomości stanowiących ogólną własność spółdzielni,
- 3) udzielanie nieoprocentowanych pożyczek poszczególnym nieruchomościom w nagłych lub uzasadnionych przypadkach,
- 4) Rada Nadzorcza uchwali regulamin i zasady udzielania pożyczek nieruchomościom i finansowania remontów.
- 5) Wydatkowanie środków z Centralnego Funduszu Remontowego wymaga akceptacji Rady Nadzorczej

§ 5

Saldo Centralnego Funduszu Remontowego na koniec każdego roku obrachunkowego jest bilansem otwarcia tego funduszu na rok następny.

Sekretarz
Zebrania Przedstawicieli

.....
Dariusz Koszałko

Przewodnicząca
Zebrania Przedstawicieli

.....
Barbara Różewska