

UCHWAŁA nr 22/2010

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Górczewska "
z dnia 11.05.2010 r.**

w sprawie: zatwierdzenia zasad przejściowego finansowania remontów
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”

Rada Nadzorcza na podstawie § 133 ust 1 pkt. 11¹ Statutu Spółdzielni w wykonaniu uchwały ZP nr 13 z dnia 21 listopada 2008 r. postanawia, co następuje:

§ 1

Uchwala zasady przejściowego finansowania remontów w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

Załącznik zawiera 6 stron ponumerowanych i podpisanych.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązująca od 1. 01.2010 r.

Zasady przejściowego finansowania remontów
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”

Rozdział I
Zasady ogólne

§ 1

1. Remonty Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”, zwanej w dalszej części regulaminu Spółdzielnią, finansowane są przez Spółdzielnię na podstawie środków finansowych zgromadzonych na rachunkach bankowych Spółdzielni na zasadach określonych w ustawach, a także w niniejszym regulaminie oraz Regulaminie Gospodarki Finansowej Spółdzielni.
2. W Spółdzielni, z uwzględnieniem uchwały Zebrania Przedstawicieli nr 13/2008 z dnia 21 listopada 2008 r., zmieniającego uchwałę Zebrania Przedstawicieli nr 19/2001 istnieje jeden podstawowy fundusz remontowy określony w zakładowym planie kont Spółdzielni jako (zwany dalej FR), na który składają się
 - a) Fundusz Remontowy Nieruchomości (FRN);
 - b) Centralny Fundusz Remontowy Spółdzielni (CFRS).
3. FR zasilany jest poprzez odpisy w ciężar kosztów eksploatacji w wysokości stawki ustalonej przez Radę Nadzorczą uchwałą określającą zasady i wysokość stawek opłat eksploatacyjnych.
4. Zarząd Spółdzielni od 1 stycznia 2009 r. ewidencjonuje wszystkie wpływy i wydatki na FRN dla każdej nieruchomości z uwzględnieniem zasad określonych w uchwale Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni nr 13/2008 z dnia 21 listopada 2008 r.
5. Przez „nieruchomość” należy rozumieć określony przez Zarząd w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przedmiot odrębnej własności lokali dla poszczególnych budynków mieszkaniowych.
6. Przez „odpis na fundusz remontowy” należy rozumieć zawartą w opłatach eksploatacyjnych comiesięcznie uiszczanych przez użytkowników lokali jednakowo obowiązującą stawkę na fundusz remontowy pomnożoną przez ilość metrów kwadratowych danego lokalu, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.
7. Przez „uchwały Rady Nadzorczej nr 32 - 35/2009” należy rozumieć dokonane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni rozliczenie Centralnego Funduszu Remontowego za okres 2002 - 2008 oraz ociepleń za okres od 1995 - 2001 r., tj: a) uchwałę Rady Nadzorczej nr 32/2009 z dnia 8 września 2009 r. w sprawie
ustalenia zasad rozliczania ociepleń budynków mieszkalnych za lata 1995 - 2001 r. ;

- b) uchwałę Rady Nadzorczej nr 33/2009 z dnia 8 września 2009 r. w sprawie przyjęcia rozliczenia przeprowadzonych remontów - ociepleń budynków wykonanych w latach 1995 - 2001;
- c) uchwałę Rady Nadzorczej nr 34/2009 z dnia 8 września 2009 r. w sprawie przyjęcia rozliczenia Centralnego Funduszu Remontowego za lata 2002 -2008;
- d) uchwałę Rady Nadzorczej nr 35/2009 z dnia 8 września 2009 r. w sprawie rozliczenia uchwały Zebrania Przedstawicieli nr 19/2001 z dnia 27 maja 2001 r. z późniejszymi zmianami w sprawie ustalenia ewidencyjnego bilansu otwarcia na dzień 1 stycznia 2009 r. funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości budynkowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Rozdział II

Fundusz Remontowy Nieruchomości

§ 2

1. FRN, po dokonaniu odpisów o których mowa w § 4 niniejszego regulaminu na CFRS, tworzą środki w wysokości:
 - a) 90 % odpisów na fundusz remontowy z nieruchomości nieposiadających zadłużenia wynikającego z rozliczenia dokonanego przez Radę Nadzorczą uchwałami nr 32 - 35/2009
bądź
 - b) 50 % odpisów na fundusz remontowy z nieruchomości, które posiadają zadłużenie wynikające z rozliczenia dokonanego uchwałami Rady Nadzorczej nr 32 - 35/2009.
2. Koszty wykonanych prac remontowych w nieruchomości z FRN obciążają FRN i są ewidencjonowane w rachunku ciągłym na FRN prowadzonym dla danej nieruchomości.

§ 3

1. Administracja właściwego terytorialnie Osiedla Spółdzielni na podstawie oceny stanu technicznego nieruchomości przedstawia projekt rocznego planu remontów dla każdej nieruchomości w obrębie właściwego Osiedla.
2. Projekt planu remontu podlega opinii Komitetu Nieruchomości funkcjonującego na danej nieruchomości.
3. Podstawą do sporządzenia projektu planu są środki na dany rok będące w dyspozycji FRN z uwzględnieniem operacji, o których mowa w § 2 pkt 1 niniejszego regulaminu.
4. Projekt planu powinien zawierać kwotę w wysokości 5 % sumy naliczeń dla danej nieruchomości na Osiedlu. Kwota ta pozostanie w dyspozycji Kierownika danego Osiedla i jest przeznaczona na awarie i inne nieprzewidziane, a niezbędne remonty.

5. Komitet Nieruchomości przedstawiając Radzie Osiedla opinie na temat planu remontu zawierającego wnioski o zamieszczenie w nim określonych prac remontowych innych niż przewidziane w projekcie planu, ograniczony jest kwotą jaką posiada w dyspozycji na FRN z uwzględnieniem ewidencji wpływów i kosztów tej nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 6.
6. Komitet Nieruchomości może wnioskować o przeprowadzenie prac remontowych przekraczających kwotę zgromadzoną na FRN, jednakże nie więcej niż o kwotę odpisu w roku następnym.
7. W nieruchomościach, w których znajdują się lokale użytkowe stanowiące własność Spółdzielni i oddane w najem lub inną umowę obligacyjną, koszty remontów rozliczane będą na te lokale wg udziału w powierzchni użytkowej w dacie ich wykonania.

Rozdział III

Centralny Fundusz Remontowy Spółdzielni (CFRS)

§ 4

CFRS, utworzony uchwałą Zebrana Przedstawicieli nr 13/2008 z dnia 21 listopada 2008 r. składa się z:

1. „Centralnego Funduszu Remontowego Spółdzielni (mienie)” zasilanego z odpisów w wysokości 10 % naliczanych zgodnie z uchwałą RN od odpisów na fundusz remontowy z każdej nieruchomości znajdującej się w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni;
2. „Centralnego Funduszu Remontowego Spółdzielni (rozliczenie)” zasilanego ze spłaty zadłużeń poszczególnych nieruchomości wynikających z rozliczenia Centralnego Funduszu Remontowego dokonanego uchwałami Rady Nadzorczej nr 32 - 35/2008 z dnia 8 września 2009 r., z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 niniejszego regulaminu

§ 5

1. Miesięczna spłata zadłużeń przez poszczególne nieruchomości, wynikająca z uchwał Rady Nadzorczej nr 32 - 35/2009, o której mowa w § 4 pkt 2 niniejszej uchwały, wynosi co najmniej 40 % odpisu na fundusz remontowy naliczonego zgodnie z uchwałą RN. 2. Spłata zadłużenia, o której mowa w pkt 1 może być dokonywana w większej wysokości niż 40 % naliczonego odpisu poprzez ustalenie dodatkowej stawki przez Radę Nadzorczą na wniosek Komitetu Nieruchomości pozytywnie zaopiniowanego przez większość członków Spółdzielni wywodzących swe prawa z danej nieruchomości na podstawie § 146 ust. 2 pkt 2¹ lit b) w zw. z § 146¹ statutu Spółdzielni.

§ 6

1. Bilans otwarcia CFRS na 2010 r. uwzględnia stan Centralnego Funduszu Remontowego obowiązującego do dnia 31 grudnia 2008 r. wg bilansu zamknięcia.
2. Centralny Fundusz Remontowy wykazany jest w bilansie zamknięcia jako suma funkcjonujących do 2008 funduszy:
 - a) Funduszu Termomodernizacji;
 - b) Funduszu Bezpieczeństwa
 - c) Funduszu Polepszenia Standardu;
 - d) Fundusz Rozwoju Działalności Spółdzielni
3. W bilansie otwarcia CFRS na dzień 1 stycznia 2009 r. uwzględnia się:
 - a) dokonane uchwałami Rady Nadzorczej nr 32/2009 - 35/2009 rozliczenie funduszy remontowych za lata 1995 - 2008 obejmujące rozliczenie ociepleń budynków do 2001 r. oraz Centralny Fundusz Remontowy za 2002 - 2008, wykazane w podziale na poszczególne budynki jako ewidencyjny bilans otwarcia (EBO);
 - b) spłaty dokonane przez nieruchomości w 2009 r.
4. W przypadku ujemnego wyniku Centralnego Funduszu Remontowego będzie on równoważony w ramach dokonywanych spłat zadłużenia o których mowa w § 5 niniejszego regulaminu.

§ 7

Środki zgromadzone na CFRS przeznacza się na:

1. finansowanie remontów dla nieruchomości, które w wyniku rozliczenia uchwały nr 19/2001 mają saldo dodatnie;
2. naprawy i remonty nieruchomości stanowiących ogólną własność Spółdzielni;
3. zapewnienie przejściowego finansowania poszczególnym nieruchomościom w nagłych lub uzasadnionych przypadkach;

§ 8

1. Wydatkowanie środków z CFRS na cele określone w § 7 wymaga podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały z określeniem kwoty, celu oraz nieruchomości na rzecz której następuje wydatkowanie.
2. Rada Nadzorcza może część środków zgromadzonych na funduszu, o którym mowa w § 4 pkt 1 niniejszego regulaminu przeznaczyć do dyspozycji Rad Osiedli na remonty o których mowa w § 7 pkt 2, określając kwoty dla poszczególnych Osiedli.

§ 9

1. Nieruchomości, które z rozliczenia dokonanego przez Radę Nadzorczą uchwałami 32 - 35/2009 mają wykazane saldo dodatnie, nie otrzymują tych środków bezpośrednio, lecz mogą wnioskować o sfinansowanie prac remontowych z CFRS na warunkach opisanych w § 11 niniejszego regulaminu.
2. Koszty prac, o których mowa w ust. 1, będą rejestrowane w ewidencji CFRS dla danej nieruchomości. Prace te nie obciążają FRN.

§ 10

Jeżeli w CFRS na ewidencji danej nieruchomości będzie wykazana dodatnia kwota mniejsza od 3000 zł, zaś saldo całkowite CFRS jest dodatnie, kwota ta może zostać przeksięgowana na FRN i zaewidencjonowana na danej nieruchomości.

§ 11

1. Od 2012 r. nieruchomości posiadające dodatni bilans otwarcia mogą zwrócić się do Rady Nadzorczej z wnioskiem o sfinansowanie remontów z CFRS w ramach zwrotu wierzytelności w wysokości 10 % za każdy rok jej ewidencyjnego bilansu otwarcia.
2. Rada Nadzorcza może, na wniosek Komitetu Nieruchomości pozytywnie zaopiniowanego przez właściwą Radę Osiedla, podjąć decyzję o wyprzedzającym zwrocie spłaty z tytułu rozliczenia dokonanego przez Radę Nadzorczą uchwałami nr 32 - 35/2009 w sytuacji, gdy dotyczy to remontu elewacji lub innych prac remontowych uzasadnionych stanem technicznym budynku stwierdzonym przez odpowiednie służby techniczne Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza może nie uwzględnić wniosku Komitetu Nieruchomości, jeżeli zgłoszone prace remontowe nie wynikają z potrzeb remontowych określonych w rocznych i pięcioletnich przeglądach budowlanych i innych przeglądach technicznych budynku.

Rozdział IV

Zasady równoważenia wydatków remontowych dla nieruchomości

§ 12

1. Rada Nadzorcza może w uzasadnionych przypadkach wyrazić zgodę na finansowanie prac remontowych ze środków zgromadzonych na CFRS oraz z innych funduszy pozostających w dyspozycji Rady, jeżeli zgromadzone przez nieruchomości środki finansowe na FRN są niewystarczające. Wartość sfinansowanych z CFRS prac remontowych na rzecz danej nieruchomości będzie podlegał zwrotowi na warunkach określonych w niniejszym paragrafie.
2. Aby nastąpiło finansowanie prac w warunkach określonych w pkt 1, Komitet Nieruchomości reprezentujący daną nieruchomość musi uzyskać zgodę mieszkańców danej nieruchomości w trybie przewidzianym w statucie Spółdzielni i złożyć wniosek do Rady Nadzorczej zawierającym informacje, o których mowa w pkt 3, 4 i 6 niniejszego regulaminu.
3. Wniosek Komitetu Nieruchomości o sfinansowanie remontu z CFRS musi zawierać:

- a) rzeczowy zakres remontu (modernizacji);
 - b) kosztorys inwestorski.
4. Warunkiem podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą wyrażającą zgodę na finansowanie remontu z CFRS musi być udokumentowany harmonogram spłaty tych środków w ciągu 5 lat z FRN z uwzględnieniem ewentualnej konieczności spłaty zadłużenia, wynikającego z rozliczenia dokonanego uchwałami Rady Nadzorczej nr 32 - 35/2009.
 5. Pierwszeństwo w finansowaniu prac z CFRS, o którym mowa w pkt 1, mają nieruchomości z dodatnim wynikiem na EBO.
 6. Jeżeli środki zgromadzone na FRN na koniec okresu spłaty są niewystarczające do spłaty zadłużenia w ciągu 5 lat, Komitet Nieruchomości powinien dołączyć uchwałę o dodatkowym odpisie na fundusz remontowy na realizację tego zadania.
 7. Wnioski mogą być składane w każdym czasie.