

UCHWAŁA nr 3.../2018

**RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „DOM NAD SŁUPIĄ” W
SŁUPSKU**

Z dnia 10.09.2018 roku

W sprawie : zatwierdzenia aneksu do regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku.

Działając zgodnie z § 42 ust.1 pkt 16 i pkt 31 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku uchwala się co następuje:

§ 1

Zatwierdza się Aneks nr 1 do regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej
SM „Dom nad Słupią” w Słupsku
Teresa Gliniecka

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej SM „Dom nad Słupią”
w Słupsku
Elżbieta Cudzik

Załącznik do Uchwały nr 9. / 2018
 Rady Nadzorczej Spółdzielni
 Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku
 z dnia 10.09.2018 roku

A N E K S nr 1

Do regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku.

§ 1

§ 4 ust. 1 otrzymuje brzmienie „ Spółdzielnia może zaangażować przejściowo wolne środki finansowe na zasilenie funduszu remontowego danej nieruchomości, w obrębie której konieczne jest wykonanie robót budowlanych o wartości przekraczającej kwotę środków zgromadzonych na tym funduszu , i polegają na zwrocie na warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Nadzorczej.”

§ 2

§ 4 ust.2 pkt. 1 otrzymuje brzmienie „1/ wysokość zaangażowanych środków finansowych”.

§ 3

Aneks wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
 Rady Nadzorczej SM „Dom nad Słupią”
 w Słupsku

Elżbieta Cudzik

PRZEWODNICZĄCA
 Rady Nadzorczej
 SM „Dom nad Słupią” w Słupsku

Teresa Gliniecka

UCHWAŁA Nr 15. /2017

**Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku
z dnia 10.04.2017 roku.**

w sprawie: tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku .

Działając na podstawie § 42 ust. 1 pkt 16 i pkt 31 Statutu Spółdzielni uchwala się co następuje:

§ 1

Zatwierdza się regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku .

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2017 roku.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej SM „Dom nad Słupią”
w Słupsku
Jerzy Albin
SEKRETARZ
Rady Nadzorczej SM „Dom nad Słupią”
w Słupsku
Elżbieta Cudzik

REGULAMIN

tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM NAD SŁUPIĄ” w Słupsku

PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. , poz. 1222, z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 21 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118, z późn. zm.).
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r, nr 74 poz. 836, z późn. zm.).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM NAD SŁUPIĄ” w Słupsku.

ROZDZIAŁ I. DEFINICJE

§1

1. Fundusz remontowy - fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Lokal - samodzielny lokal mieszkalny, użytkowy, garaż, miejsce postojowe.
3. Użytkownik lokalu:
 - 1) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 2) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - 4) właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
 - 5) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni.
4. Nieruchomość - działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi wraz z działką lub działkami niezabudowanymi.
5. Zasoby mieszkaniowe - nieruchomości mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się te budynki.
6. Odpis na fundusz remontowy - wartość w złotych, stanowiąca odrębny składnik za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów i konserwacji nieruchomości.
7. Świadczenie - obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów i konserwacji poprzez fundusz remontowy.

ROZDZIAŁ II. ZASADY OGÓLNE

§ 2

1. W celu zabezpieczenia środków finansowych, jak również zapewnienia prawidłowego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i utrzymania ich w należytym stanie

- technicznym, tworzy się fundusz remontowy. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy nieruchomości mają użytkownicy lokali znajdujących się w tej nieruchomości.t.j.;
 - a) członków spółdzielni,
 - b) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
 - c) osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze
 - d) własnościowe prawa do lokali,
 - e) najemców lokali mieszkalnych,
 - f) osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.
 3. Świadczenie na fundusz remontowy nieruchomości realizowane jest w formie odpisu na fundusz remontowy nieruchomości.
 4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, która uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego danej nieruchomości.
 5. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
 6. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.
 7. Z funduszu remontowego nie finansuje się wydatków, które zgodnie ze Statutem i regulaminami wewnętrznymi obciążają użytkowników lokali, oraz przeglądów okresowych wynikających z przepisów prawa budowlanego,

ROZDZIAŁ III. TWORZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO.

§3.

1. Fundusz remontowy tworzy się z:
 - 1) odpisu na fundusz remontowy naliczanego w danej nieruchomości,
 - 2) kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty w ramach funduszu remontowego, w nieruchomości,
 - 3) dotacji, subwencji, darowizn oraz wszelkiego innego dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej,
 - 4) kredytów bankowych,
 - 5) innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy należy skalkulować w wysokości niezbędnej do pokrycia kosztów bieżących konserwacji i remontów wynikających z protokołów przeglądów okresowych oraz uzasadnionych wniosków użytkowników lokali. Odpis ten obejmuje utrzymanie budynków, obiektów infrastruktury towarzyszącej i elementów zagospodarowania terenu, w poszczególnych nieruchomościach w należyтым stanie technicznym na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, a także estetykę budynków i ich otoczenia.
3. Wysokość odpisu na fundusz remontowy w danej nieruchomości określa Rada Nadzorcza.

§4.

1. Spółdzielnia może zaangażować przejściowo wolne środki finansowe na zasilenie funduszu remontowego danej nieruchomości, w obrębie której konieczne jest wykonanie

- robót budowlanych o wartości przekraczającej kwotę środków zgromadzonych na tym funduszu, i podlegają one zwrotowi z odsetkami na warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Nadzorczej.
2. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie zaangażowania przejściowo wolnych środków finansowych powinna określać:
- 1) wysokość zaangażowanych środków finansowych oraz wysokość oprocentowania,
 - 2) okres spłaty,
 - 3) przeznaczenie zaangażowanych środków finansowych,
 - 4) sposób i termin zwrotu zaangażowanych środków finansowych.
3. Zaangażowane przejściowo wolne środki finansowe podlegają natychmiastowemu zwrotowi w przypadku zmiany zarządu nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV. WYDATKOWANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO.

§5.

Fundusz remontowy przeznaczony jest na finansowanie kosztów robót budowlanych budynków, obiektów infrastruktury towarzyszącej i elementów zagospodarowania terenu, w poszczególnych nieruchomościach, a w szczególności związanych z:

- 1) remontem polegającym na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku,
- 2) okresowym remontem elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym,
- 3) remontem obiektów infrastruktury towarzyszącej i zagospodarowania terenu,
- 4) bieżącą konserwacją w zakresie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku, obiektów infrastruktury towarzyszącej i elementów zagospodarowania terenu,
- 5) pokryciem uzasadnionych kosztów usuwania wad i usterek budowlanych,

§6.

Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni do określania rzeczowych zakresów planowanych robót z funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach w ramach zaplanowanych na ten cel środków finansowych. Plan robót z funduszu remontowego sporządzany jest w oparciu o protokoły z przeglądów okresowych oraz uzasadnione wnioski użytkowników lokali, z uwzględnieniem posiadanych środków finansowych na danej nieruchomości, przy zachowaniu pierwszeństwa dla robót mających na celu:

- 1) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
- 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
- 3) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
- 4) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu i konserwacji,
- 5) zaspokojenie uzasadnionych potrzeb zgłaszanych przez lokatorów,
- 6) dofinansowanie wymiany stolarki okiennej.

§7.

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM NAD SŁUPIĄ” w Słupsku uchwałą nr 15../2017.z dnia 10.04.2017 roku z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2017 r..

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej SM „Dom nad Słupią”
w Słupsku
Elżbieta Cudzik

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej SM „Dom nad Słupią”
w Słupsku
Jerzy Albin

REGULAMIN

tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM NAD SŁUPIĄ” w Słupsku

(tekst jednolity po wprowadzeniu zmian uchwałą nr ~~14~~⁸.../2018 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM NAD SŁUPIĄ” z dnia 10.09.2018 r.)

PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. , poz. 1222, z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 21 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118, z późn. zm.).
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r, nr 74 poz. 836, z późn. zm.).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM NAD SŁUPIĄ” w Słupsku.

ROZDZIAŁ I. DEFINICJE

§1

1. Fundusz remontowy - fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Lokal - samodzielny lokal mieszkalny, użytkowy, garaż, miejsce postojowe.
3. Użytkownik lokalu:
 - 1) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 2) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - 4) właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
 - 5) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni.
4. Nieruchomość - działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi wraz z działką lub działkami niezabudowanymi.
5. Zasoby mieszkaniowe - nieruchomości mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się te budynki.
6. Odpis na fundusz remontowy - wartość w złotych, stanowiąca odrębny składnik za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów i konserwacji nieruchomości.
7. Świadczenie - obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów i konserwacji poprzez fundusz remontowy.

ROZDZIAŁ II. ZASADY OGÓLNE

§ 2

1. W celu zabezpieczenia środków finansowych, jak również zapewnienia prawidłowego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i utrzymania ich w należytym stanie technicznym, tworzy się fundusz remontowy. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy nieruchomości mają użytkownicy lokali znajdujących się w tej nieruchomości. tj. ;
 - a) członków spółdzielni,
 - b) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
 - c) osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - d) najemców lokali mieszkalnych,
 - e) osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.
3. Świadczenie na fundusz remontowy nieruchomości realizowane jest w formie odpisu na fundusz remontowy nieruchomości.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, która uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego danej nieruchomości.
5. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
6. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.
7. Z funduszu remontowego nie finansuje się wydatków, które zgodnie ze Statutem i regulaminami wewnętrznymi obciążają użytkowników lokali, oraz przeglądów okresowych wynikających z przepisów prawa budowlanego,

ROZDZIAŁ III. TWORZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO.

§3.

1. Fundusz remontowy tworzy się z:
 - 1) odpisu na fundusz remontowy naliczanego w danej nieruchomości,
 - 2) kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty w ramach funduszu remontowego, w nieruchomości,
 - 3) dotacji, subwencji, darowizn oraz wszelkiego innego dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej,
 - 4) kredytów bankowych,
 - 5) innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy należy skalkulować w wysokości niezbędnej do pokrycia kosztów bieżących konserwacji i remontów wynikających z protokołów przeglądów okresowych oraz uzasadnionych wniosków użytkowników lokali. Odpis ten obejmuje utrzymanie budynków, obiektów infrastruktury towarzyszącej i elementów zagospodarowania terenu, w poszczególnych nieruchomościach w należytym stanie technicznym na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, a także estetykę

budynków i ich otoczenia.

3. Wysokość odpisu na fundusz remontowy w danej nieruchomości określa Rada Nadzorcza.

§4.

1. Spółdzielnia może zaangażować przejściowo wolne środki finansowe na zasilenie funduszu remontowego danej nieruchomości, w obrębie której konieczne jest wykonanie robót budowlanych o wartości przekraczającej kwotę środków zgromadzonych na tym funduszu, i podlegają one zwrotowi na warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Nadzorczej.
2. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie zaangażowania przejściowo wolnych środków finansowych powinna określać:
 - 1) wysokość zaangażowanych środków finansowych,
 - 2) okres spłaty,
 - 3) przeznaczenie zaangażowanych środków finansowych,
 - 4) sposób i termin zwrotu zaangażowanych środków finansowych.
3. Zaangażowane przejściowo wolne środki finansowe podlegają natychmiastowemu zwrotowi w przypadku zmiany zarządu nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV. WYDATKOWANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO.

§5.

Fundusz remontowy przeznaczony jest na finansowanie kosztów robót budowlanych budynków, obiektów infrastruktury towarzyszącej i elementów zagospodarowania terenu, w poszczególnych nieruchomościach, a w szczególności związanych z:

- 1) remontem polegającym na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku,
- 2) okresowym remontem elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym,
- 3) remontem obiektów infrastruktury towarzyszącej i zagospodarowania terenu,
- 4) bieżącą konserwacją w zakresie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku, obiektów infrastruktury towarzyszącej i elementów zagospodarowania terenu,
- 5) pokryciem uzasadnionych kosztów usuwania wad i usterek budowlanych,

§6.

Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni do określania rzeczowych zakresów planowanych robót z funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach w ramach zaplanowanych na ten cel środków finansowych. Plan robót z funduszu remontowego sporządzany jest w oparciu o protokoły z przeglądów okresowych oraz uzasadnione wnioski użytkowników lokali, z uwzględnieniem posiadanych środków finansowych na danej nieruchomości, przy zachowaniu pierwszeństwa dla robót mających na celu:

- 1) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
- 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
- 3) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
- 4) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu i konserwacji,
- 5) zaspokojenie uzasadnionych potrzeb zgłaszanych przez lokatorów,
- 6) dofinansowanie wymiany stolarki okiennej.

§7.

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM NAD SŁUPIĄ” w Słupsku uchwała nr 15/2017.z dnia 10.04.2017 roku z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2017 r..

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

UCHWAŁA Nr 10/2003

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku z dnia 26 października 2003r.

W sprawie: zmian w naliczaniu funduszu remontowego podstawowego i
termomodernizacyjnego .

Działając na podstawie § 95 ust.1 pkt 15 Statutu Spółdzielni, uchwala się co
następuje :

§ 1.

Wprowadza się z dniem 1 stycznia 2004r – na okres 4 lat - dla nowo budowanych
lokalii mieszkalnych przy ulicy 3 Maja – Wiatraczna w Słupsku odpis podstawowy na fundusz
remontowy w wysokości 60% stawki przypisanej dla zasobów mieszkalnych jednostek A, B i
C Spółdzielni.

§ 2.

Z dniem 1 stycznia 2004r fundusz termomodernizacyjny będzie naliczony wg niżej podanych
zasad:

- 1). Dla budynków mieszkalnych wchodzących w skład jednostki A w dotychczasowej
wysokości
- 2). Dla budynków mieszkalnych wchodzących w skład jednostki B w wysokości 0,13zł/m²
pu
- 3). Dla budynków mieszkalnych z jednostki C i nowo budowanych nie będzie naliczony

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2004r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
S.M. „Dobrej Słupia” w Słupsku

Carry Szyszko

PRZEWODNICZĄCY
Radę Nadzorczą
S.M. „Dobrej Słupia”

dr Wojciech Skóra

Uzasadnienie dla uchwały

1. Obniżony odpis o 40% odpisu podstawowego dla nowo budowanych budynków wielorodzinnych odpowiada przewidywanym wielkościom kosztów remontów bieżących w przeciągu najbliższych 4 – ch lat od momentu rozpoczęcia ich eksploatacji.
Obniżenie odpisu na fundusz remontowy zmniejszy ogólny wymiar opłat za mieszkanie, co wpłynie na atrakcyjność oferty marketingowej naszej Spółdzielni.
2. Odstąpienie od naliczania funduszu termomodernizacyjnego dla lokali nowo budowanych spowodowane jest tym, iż obiekty te w przyszłości nie będą w ogóle wymagały prac dociepleniowych.
3. Zrezygnowanie z dniem 1 stycznia 2004r od naliczania funduszu termomodernizacyjnego na jednostce „C” spowodowane jest tym, iż wypełniona została zasada solidaryzmu spółdzielczego, a cel zamierzony został wypełniony, albowiem poniesione nakłady na docieplenia skutkowały również obniżeniem opłat za energię ciepłą w pozostałych budynkach spółdzielczych.
4. Zmniejszenie o 50% wysokości odpisu na funduszu termomodernizacyjny dla budynków mieszkalnych przyszłych prac dociepleniowych na tych obiektach do końca 2005 roku nie przekroczy (szacunkowo) 40 tys. stąd zmniejszono odpis z tego tytułu.