

UCHWAŁA NR 32/2020

Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” z siedzibą w Warszawie
z dnia 26 października 2020 r.

w sprawie: przyjęcia Regulaminu korzystania i planowania korzystania ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „MOKOTÓW” z siedzibą w Warszawie działając na podstawie § 67 ust. 1 pkt 20 Statutu postanawia:

§ 1

Przyjąć Regulaminu korzystania i planowania korzystania ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym, zgodny z załącznikiem do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM „MOKOTÓW”

Jadwiga Szarecka

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej SM „MOKOTÓW”

Lidia Sławińska

Rada Nadzorcza
SM „MOKOTÓW”

Regulamin korzystania i planowania korzystania ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym

§ 1 Postanowienia ogólne

1. Niniejszy regulamin (dalej „**Regulamin**”) odnosi się do sposobów korzystania oraz planowania korzystania ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym (dalej „**Fundusz**”) Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” z siedzibą w Warszawie (dalej „**Spółdzielnia**”) i udziału w tym procesie Rad Osiedli oraz Komitetów Domowych.
2. W Spółdzielni funkcjonuje jeden Fundusz, wspólny dla całej Spółdzielni, z zastrzeżeniem, iż wpłaty i wypłaty dla każdej nieruchomości zabudowanej, w której znajdują się lokale mieszkalne są ewidencjonowane osobno dla każdej takiej nieruchomości zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej „**USM**”).

§ 2 Plan funduszu remontowego

1. Plan Funduszu (dalej „**Plan**”) sporządza się na dany rok kalendarzowy, osobno dla każdego osiedla wchodzącego w skład Spółdzielni i przyjmowany jest uchwałą Rady Administracja Osiedla udostępnia Radzie Osiedla dane niezbędne dla przyjęcia Planu. Plan winien być przyjęty na cały rok kalendarzowy, przed jego rozpoczęciem i przesłany do Zarządu Spółdzielni i do wiadomości Rady Nadzorczej najpóźniej do dnia 31 grudnia roku, w którym tworzony jest plan.
2. Oprócz informacji uzyskanych od administracji Osiedla podstawą dla przygotowania i przyjęcia Planu przez Radę Osiedla są wnioski odpowiednich Komitetów Domowych odnoszące się zarówno do zakresu planowanych remontów, jak i ustalenia stawek opłat na Funduszu z danej nieruchomości. Rada Osiedla nie jest związana wnioskami Komitetów Domowych, jednakże odmowa uwzględnienia postulatów Komitetów Domowych w Planie winna być umotywowana.
3. Plan winien uwzględniać rzeczywiste potrzeby remontowe poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład zasobów Spółdzielni.
4. Stawki opłat na Fundusz powinny uwzględniać rzeczywiste potrzeby remontowe danej nieruchomości, jak również saldo ewidencji środków zgromadzonych na Funduszu dla danej nieruchomości, w tym także ewentualne ujemne saldo. Stawka opłat może również uwzględniać potrzebę zgromadzenia środków na poczet remontów planowanych w kolejnych latach kalendarzowych. Jeśli ze względu na zakres i koszt takiego remontu nie jest możliwe jego sfinansowanie z bieżących wpłat na Fundusz, z danej nieruchomości z uwzględnieniem salda ewidencji środków zgromadzonych na Funduszu.
5. Z zastrzeżeniem § 3 oraz § 5, Plan nie może przewidywać realizacji prac finansowanych z Funduszu w nieruchomości, w kwocie większej niż dodatnie saldo ewidencji środków zgromadzonych na Funduszu z uwzględnieniem wpłat, które będą dokonywane w roku

kalendarzowym, w którym nastąpić ma realizacja danych prac, powyższe dotyczy także nieruchomości, które wykazują ujemne saldo ewidencji środków zgromadzonych na Funduszu z uwzględnieniem wpłat, które będą dokonywane w roku kalendarzowym, w którym nastąpić ma realizacja danych prac.

§ 3 Prace przekraczające środki zgromadzone na Funduszu

1. W przypadkach nagłych awarii, napraw, których konieczność wykonania została stwierdzona odpowiednią decyzją administracyjną lub napraw, których brak wykonania powoduje bezpośrednie zagrożenie utraty zdrowia lub życia przez ludzi, dopuszczalne jest planowanie i realizowanie w ramach Planu realizacji prac z pominięciem zasad wskazanych w § 2 ust. 5, z zastrzeżeniem, iż w takiej sytuacji należy wskazać harmonogram płatności na Fundusz z danej nieruchomości pozwalający na przywrócenie dodatniego salda ewidencji środków zgromadzonych na Funduszu dla tej nieruchomości.
2. Rada Osiedla może również podjąć decyzję o odstąpieniu od stosowania się do zasady wskazanej w § 2 ust. 5, w innych sytuacjach niż wskazane w ust. 1 powyżej, z zastrzeżeniem poniższych zasad:
 - a. prace dotyczą robót budowlanych, a nie tylko prac o charakterze estetycznym (np. malowanie klatek, ścian itp.);
 - b. koszt realizowanych prac obiektywnie przekracza możliwości pozyskiwania środków na Fundusz z danej nieruchomości, co oznacza, iż przy zachowaniu istniejącego poziomu odpisu na Fundusz remontowy, z roku poprzedniego, konieczne było pozyskiwanie środków przez okres nie krótszy niż 3 lata;
 - c. zostanie wskazana nie tylko nieruchomość, w odniesieniu do której mają być realizowane prace, ale także nieruchomości, z których wpłat finansowana będzie realizacja prac. Wymagane jest uzyskanie pozytywnych opinii Komitetów Domowych wskazanych nieruchomości, lub Rady Osiedla, w sytuacji gdy w danej nieruchomości Komitet Domowy nie został powołany.
 - d. do Planu dołączony zostanie harmonogram planowanych stawek i płatności na Fundusz z nieruchomości, na której realizowane będą prace pozwalający na przywrócenie pozytywnego salda ewidencji środków zgromadzonych na Funduszu dla tej nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 5 lat, od daty uchwalenia Planu;
 - e. decyzja o odstąpieniu od stosowania zasad wskazanych w § 2 ust. 5 została pozytywnie zaopiniowana przez Komitety Domowe, wszystkich nieruchomości wskazanych w ust. 2 lit. c.
3. W przypadku odstąpienia od stosowania zasady wskazanej w § 2 ust. 5 przy tworzeniu i uchwalaniu Planu, Rada Osiedla winna do uchwały o przyjęciu planu załączyć uzasadnienie odnoszące się do wykazania zaistnienia przesłanek wskazanych w § 3 ust. 1 lub 2.

§ 4 Zmiana Planu

1. Zmiana planu w trakcie roku kalendarzowego jest dopuszczalna. Zmiana winna zostać dokonana poprzez podjęcie w tym zakresie przez Radę Osiedla stosownej uchwały.
2. Dokonując zmiany Planu Rada Osiedla winna się stosować do postanowień § 2 i 3 powyżej. W szczególności zmiana Planu nie może prowadzić do naruszenia reguł wskazanych w § 2 ust. 5 w innych sytuacjach niż wskazane w § 3 ust. 1 i 2.

§ 5 Ujemny wynik na ewidencji

1. Przyjęty Plan nie może prowadzić do sytuacji, w której wynik na ewidencji Funduszu prowadzony dla jakiegokolwiek nieruchomości zgodnie z przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych byłby ujemny z zastrzeżeniem poniższych wyjątków:
 - 1) dopuszczalne jest zaistnienie ujemnego wyniku salda ewidencji środków zgromadzonych na Funduszu dla danej nieruchomości w wyniku przyjęcia w Planie wyjątków od zasady wskazanej w § 2 ust. 5, zgodnych z § 3 ust. 1 lub § 3 ust. 2, z zastrzeżeniem, iż w obydwu przypadkach konieczne jest jednocześnie określenie harmonogramu wpłat na Fundusz, które pozwolą na zaistnienie wyniku dodatniego;
 - 2) w przypadku nieruchomości, w odniesieniu do których na dzień przyjęcia niniejszego Regulaminu saldo ewidencji środków zgromadzonych na Funduszu Remontowym wskazuje na wynik ujemny, Rada Osiedla przy przyjęciu Planu na kolejny rok kalendarzowy zobowiązana jest do przyjęcia postanowień, które pozwolą na wykazanie dodatniego wyniku na ewidencji po zakończeniu kolejnego roku kalendarzowego, z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej.
2. W przypadku, gdy ewidencja na Funduszu dla danej nieruchomości wykazuje wynik ujemny przewyższający wysokość rocznych wpłat na Fundusz Remontowy dla danej nieruchomości w całym ubiegłym roku kalendarzowym, Rada Osiedla może przyjąć harmonogram przewidujący okres pozyskiwania wpłat dla danej nieruchomości celem uzyskania pozytywnego wyniku na ewidencji dłuższy niż jeden rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem, iż w przypadku, gdy przewidywany okres będzie dłuższy niż 3 lata, wymagane jest uprzednie poinformowanie i uzyskanie zgody w formie uchwały ze strony Rady Nadzorczej.

§ 6 Postanowienie końcowe

1. Zabronione jest dysponowanie Funduszem Remontowym w sposób odbiegający od aktualnego Planu Funduszu Remontowego na dany rok kalendarzowy zatwierdzonego uchwałą Rady Osiedla.
2. Zabronione jest księgowanie kosztów wydatków remontowych w koszty eksploatacji.
3. O zakresie i rodzaju kosztów objętych wydatkami remontowymi na danym Osiedlu, które są pokrywane w ciężar Funduszu Remontowego decyduje Rada Osiedla poprzez podjęcie uchwały o Planie Funduszu Remontowego na dany rok kalendarzowy lub jego aktualizacji.
4. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” z siedzibą w Warszawie w dniu 26 października 2020 roku i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.

Aleksander Jankowski

radca prawny