

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku

z dnia 16 czerwca 2016 r.

w sprawie: uchwalenia zmian do „Regulaminu funduszu remontowego”.

Działając na podstawie § 38. ust. 1. pkt 35) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku oraz § 3. ust. 1. pkt 35) Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku Rada Nadzorcza uchwała następujące zmiany do „Regulaminu funduszu remontowego” zatwierdzonego Uchwałą nr 99/2008 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku z dnia 18 grudnia 2008 r.

§ 1.

W Rozdziale I „Podstawy prawne”:

§ 1 ust 5 otrzymuje następujące brzmienie:

*„Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEŁM” w Gdańsku”*

§ 2.

W Rozdziale II „Postanowienia ogólne”:

1. § 3 pkt 7 otrzymuje następujące brzmienie:

*„Pożytki z nieruchomości – przychody z nieruchomości, a w szczególności: z najmu i dzierżawy, z opłat za urządzenia reklamowe, itp.”*

2. § 3 pkt 11 otrzymuje następujące brzmienie:

*„Przedsięwzięcie termomodernizacyjne – ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię zużywaną na potrzeby ogrzewania oraz podgrzewania wody użytkowej, realizowane poprzez:*

- a) modernizację systemu grzewczego i podgrzania ciepłej wody użytkowej,*
- b) poprawienie izolacyjności przegród budowlanych: docieplenie ścian zewnętrznych, stropodachu, stropów piwnic, wymianę stolarki okiennej na klatkach schodowych,*
- c) wykonanie prac zgodnie z założeniami audytu energetycznego, spełniających określone ustawą warunki uzyskania premii termomodernizacyjnej.”*

3. § 3 pkt 12 otrzymuje następujące brzmienie:

*„Premia termomodernizacyjna- część kwoty kredytu wykorzystana na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, spłacana przez bank udzielający kredytu.”*

4. w § 3 pkt 15 otrzymuje brzmienie:

*„Roboty awaryjne – roboty dotyczące budynku lub jego określonej części, instalacji lub urządzeń wynikające ze stanu niesprawności, powodującego niewłaściwe działanie lub całkowite unieruchomienie, zagrożenie zdrowia, życia i ochrony środowiska lub straty materialne, który wystąpił nagle lub został nagle wykryty; za roboty awaryjne uznaje się roboty nie objęte planem remontów uchwalanym przez Radę Nadzorczą, dla których wykorzystane mogą zostać środki, materiały, maszyny, urządzenia i konstrukcje służące wykonaniu innych robót aktualnie prowadzonych na tej nieruchomości.”*

### § 3.

W Rozdziale III „Tworzenie i podział funduszu remontowego”:

1. § 5 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:

*„Fundusz remontowy podlega podziałowi na:*

- 1) fundusz remontowy odrębnych nieruchomości,*
- 2) fundusz remontowy przedsięwzięć termomodernizacyjnych,*
- 3) fundusz remontowy robót awaryjnych.”*

2. § 5 ust. 2 otrzymuje następujące brzmienie:

*„Stawka odpisu na fundusz remontowy (o której mowa w § 5 pkt 1) będzie zasilata wymienione w ust. 1 fundusze wg następującej proporcji;*

- 1) fundusz remontowy odrębnych nieruchomości - 57 %,*
- 2) fundusz remontowy przedsięwzięć termomodernizacyjnych - 38 %,*
- 3) fundusz remontowy robót awaryjnych - 5 %.”*

3. § 5 ust. 3 otrzymuje następujące brzmienie:

*„Pozostałe źródła tworzące fundusz remontowy, które wymieniono w § 4 pkt 2)-11) zasilają ten fundusz w następujący sposób:*

- kwoty ze źródeł wymienionych w § 4 pkt : 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10 z w i ę k s z a j ą fundusz odrębnych nieruchomości,*
- kwoty ze źródeł wymienionych § 4 w pkt: 6, 9, 11 z w i ę k s z a j ą fundusz przedsięwzięć termomodernizacyjnych.”*

4. § 5 ust. 4 otrzymuje następujące brzmienie:

*„Odpis na fundusz remontowy nalicza się dla lokali mieszkalnych i garaży. Stawki odpisu są jednolite bez względu na rodzaj prawa do lokalu mieszkalnego lub garażu”.*

### § 4.

W Rozdziale IV „Przeznaczenie i podział funduszu remontowego”:

1. w § 6 ust. 1 pkt 5) skreśla się,

2. w § 6 ust. 2 otrzymuje następujące brzmienie:

*„Środki funduszu remontowego na przedsięwzięcia termomodernizacyjne przeznaczone są wyłącznie na te przedsięwzięcia i podlegają podziałowi na Jednostki”.*

3. w § 6 dopisuje się ust. 3 o treści:

*„Środki funduszu remontowego robót awaryjnych przeznaczone są na wykonanie robót awaryjnych i podlegają podziałowi na Jednostki”.*

4. § 7 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:

*„O kolejności planowania i wykonania remontów na Jednostce, finansowanych z funduszu remontowego odrębnych nieruchomości lub funduszu remontowego przedsięwzięć termomodernizacyjnych, będzie decydować data oddania budynku do użytku oraz aktualny stan techniczny budynku porównywalny do innych budynków o podobnej architekturze, konstrukcji i zbliżonej dacie budowy, z uwzględnieniem zapisów § 10 ust 1. pkt 1”.*

5. § 7 ust. 2 otrzymuje następujące brzmienie:

*„Decyzje o kolejności wykonania robót awaryjnych podejmuje Zarząd.”*

6. § 7 ust. 3 i 4 skreśla się,

7. w § 9 ust. 2 skreśla się,

8. w § 9 ust. 3 oznaczony zostaje jako ust. 2.

#### § 5.

W Rozdziale V „Uchwalanie planu wykorzystania funduszu remontowego”:

1. § 10 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:

*„Zarząd przedstawia do dnia 30 listopada projekt planu wykorzystania funduszu remontowego w zakresie dotyczącym wykorzystania środków zgromadzonych na funduszu remontowym odrębnych nieruchomości oraz funduszu remontowym przedsięwzięć termomodernizacyjnych na rok następny. Projekt planu zawiera:*

- 1) wykaz najważniejszych prac do wykonania na każdej nieruchomości, uwzględniający: wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych obiektów, zalecenia wynikające z orzeczeń pokontrolnych zewnętrznych organów nadzoru i kontroli wymagające natychmiastowej realizacji, wnioski mieszkańców oraz służb technicznych,*
- 2) wykaz budynków wraz z zakresem robót termomodernizacyjnych finansowanych z funduszu remontowego przedsięwzięć termomodernizacyjnych.”*

3. w § 10 dopisuje się ust. 5 następującej treści:

*„O wykorzystaniu środków zgromadzonych na funduszu remontowym robót awaryjnych decyduje Zarząd wedle uzasadnionych potrzeb.”*

#### § 6.

W Rozdziale VII „Finansowanie i rozliczanie remontów”

1. § 13 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:

*„Zarząd corocznie określa do dnia 15 marca kwotę funduszu przeznaczoną na remonty w danym roku”.*

2. § 13 ust. 3 otrzymuje następujące brzmienie:

*„W przypadku finansowania remontów i przedsięwzięć termomodernizacyjnych kredytem, gdzie zabezpieczeniem spłaty nie jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości, zawarcie umowy kredytowej wymaga - zgodnie ze statutem Spółdzielni § 32 ust. 8 - oznaczenia przez Walne Zgromadzenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.”*

3. § 15 otrzymuje następujące brzmienie:

*„Nakłady na remonty poniesione w danej nieruchomości budynkowej obciążają również lokale użytkowe znajdujące się w tej nieruchomości. Obciążenie przedmiotowymi kosztami następuje z uwzględnieniem powierzchni użytkowej lokalu i jej udziału w ogólnej powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.”*

4. § 16 ust. 3 otrzymuje następujące brzmienie:

*„Środki na termomodernizację - pochodzące z kredytu bankowego z premią termomodernizacyjną – będą spłacane z funduszu przedsięwzięć termomodernizacyjnych”*

§ 7.

W Rozdziale VIII „Postanowienia końcowe”

1. w § 20 dodaje się ust. 4. o następującym brzmieniu:

*„Zmiany do Regulaminu określonego w ust. 3 zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” Uchwałą nr 48/2016 z dnia 16.06.2016 r.”*

§ 8.

Rada Nadzorcza uchwała tekst jednolity „Regulaminu funduszu remontowego” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 9.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017 r.

§ 10.

Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym.

za - 19

przeciw - 0

wstrzymało się - 1

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....  
*Bożenna Piątkowska*

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

.....  
*Elżbieta Hułas*

*radca prawny*  
RADCA PRAWNY

*Adam Linkowski*  
Adam Linkowski