

Dotyczy: Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Gocław-Lotnisko

W związku z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą zapisem Zasad tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” zwracają uwagę nieścisłości w części ogólnej aktu, które dają nieuprawnione pole do ingerencji w organizację działań na terenie wyodrębnionych aktem notarialnym nieruchomości bez zasięgnięcia opinii Rad Nieruchomości w sprawie podejmowanych przez Administrację działań, w tym działań godzących w interesy właścicieli nieruchomości wyodrębnionej na której terenie działania te są podejmowane.

Zapisami tymi są :

Ad. pkt 4 Cz. Ogólna, str. 1 – część wspólna nieruchomości

Zapis:

„nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu”

winien być zmieniony na :

przeznaczone są wspólnego do użytku ogółu współwłaścicieli, właścicieli lokali i najemców wyodrębnionej nieruchomości

Ad. Pkt 5 Cz. Ogólna, str. 1 – mieniu spółdzielni

o brzmieniu:

5. mieniu Spółdzielni – należy przez to rozumieć nieruchomości których właścicielem lub współwłaścicielem jest Spółdzielnia (#####) w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych, w szczególności mieniem Spółdzielni są:

- nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków i osiedli;
- nieruchomości niezabudowane, jezdnie, chodniki i ciągi pieszo-jezdne zlokalizowane poza granicami nieruchomości.

W miejscu ##### winno być uściślenie

„ o ile współwłasność nie dotyczy samodzielnej, określonej w strukturach spółdzielni nieruchomości wyodrębnionej, jedno lub wielobudynkowej”

Zapis

„W szczególności...”

winien zaczynać nowe zdanie

Cz. II, §2,

pkt 4

Winien brzmieć:

Projekty Planu Remontów poszczególnych nieruchomości w zakresie rzeczowym przygotowują Rady Nieruchomości z udziałem Kierownika Administracji lub jej pracowników merytorycznych, biorąc pod uwagę uargumentowane zalecenia właściwej terytorialnie Administracji oraz postanowienia pkt 2 i 3 §2 niniejszego regulaminu.

Należy dodać pkt 6

W kwestionowanych pod względem formalnym i prawnym przypadkach Zarząd lub Kierownik Administracji zwraca Plan Remontów do Rady Nieruchomości celem weryfikacji, załączając na piśmie wskazania wraz z uzasadnieniem.

Ad §3, pkt 4

o brzmieniu:

4. Jeżeli w danej nieruchomości wydatki na remonty, z przyczyn obiektywnych (roboty nieprzewidziane, awarie, konieczność rozszerzenia zakresu robót), przekroczyły stan posiadanych środków funduszu remontowego Rada Nieruchomości na wniosek Kierownika Administracji Osiedla, podejmuje decyzję o zwiększeniu wysokości świadczenia na fundusz remontowy, o ile wpływy na fundusz remontowy nieruchomości w roku przyszłym nie pokryją niedoboru. Decyzja taka nie wymaga zgody użytkowników lokali.

Wykreślić należy /zaznaczone kursywą/

- roboty nieprzewidziane, awarie – te w pierwszym rzędzie pokrywane są ze środków w pozycji konserwacja
- Rada Nieruchomości na wniosek Kierownika Administracji Osiedla, podejmuje decyzję o zwiększeniu wysokości świadczenia na fundusz remontowy

Zdanie winno brzmieć:

Rada Nieruchomości na wniosek Kierownika Administracji podejmuje decyzję o zwiększeniu wysokości stawki opłaty na Fundusz Remontowy lub wnosi zmianę planu remontowego dostosowując go do aktualnej sytuacji remontowo-finansowej nieruchomości.

Ad §4, pkt 1f

Należy wykreślić „katastrofy budowlane”,

Winien brzmieć”

Likwidację nieprzewidzianych zdarzeń losowych do wysokości 50% rocznych środków funduszu remontowego nieruchomości

Uzasadnienie:

Katastrofy budowlane czy nieprzewidziane zdarzenia losowe są na ogół objęte ubezpieczeniem. Likwidacja skutków zdarzeń losowych o skali przewyższającej możliwości nieruchomości winna być finansowana z funduszy całej Spółdzielni, np. zasobowego, a koszty dochodzone od ubezpieczyciela i przekazywane na fundusz, z którego prace były finansowane. Przypomnieć należy, że Spółdzielnia jest własnością nieruchomości, a raczej członków będących jej właścicielami, a także zasadę spółdzielczości i losowość przedmiotowych zdarzeń, która nie wiadomo, której nieruchomości w udziale przypadnie.

Ad. §5, pkt 1

Uzupełnić po przecinku,

„a w nieruchomościach wielobudynkowych również na subkontach dla poszczególnych

budynków”

Uzasadnienie:

Rozdzielenie ewidencji funduszu remontowego nieruchomości wielo-budynkowych na subfundusze dla poszczególnych budynków nie uniemożliwia rozliczania Funduszu Remontowego w poszczególnych nieruchomościach, zgodnie ze Statutem i Ustawą, zapobiega jednak wykorzystywaniu funduszu remontowego mniejszych budynków nieruchomości, przez budynki większe, mające większość w Radach Nieruchomości, większe środki i nie zawsze dobrą wolę do niekorzystania ze skromnych środków budynków mniejszych, które również mają potrzeby remontowe. Takie subfundusze pozwoliłyby na wspólne finansowanie wg PUM przedsięwzięć wspólnych, a także na nieskrępowane wykonywanie potrzebnych remontów w budynkach mniejszych, co przy obecnym ewidencjonowaniu jest poważnie utrudnione.