

## UCHWAŁA nr 48 / 2013

Rady Nadzorczej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Jeleniej Górze  
z dnia 15 października 2013 roku

### w sprawie zmiany „Regulaminu funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.”

Działając na podstawie § 28 ust.1 pkt 9 oraz § 46<sup>1</sup> ust.5 statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

#### § 1

W „Regulaminie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalonym przez Radę Nadzorczą dnia 11.03.2008r. uchwałą nr 3/2008 z późn. zmianami wprowadza się następujące zmiany:

#### 1. W § 2 :

1) Ust. 10 otrzymuje numer 11,

2) Ust.11 otrzymuje numer 10 i następujące brzmienie:

10. **Świadczenie** – obowiązek użytkowników lokali do uczestniczenia, w formie odpisu na fundusz remontowy, w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy nieruchomości lub fundusz remontowy dźwigów osobowych.

3) po ust.13 dodaje się ust.14 i 15 w brzmieniu:

14. **Przebudowa** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji.

15. **Remont** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

#### 2. W § 3:

1) Po ust.1 dodaje się ust.1a w brzmieniu

1a. Wysokość funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych musi zapewnić spełnienie warunków określonych w art.5 ustawy Prawo budowlane, który mówi m.in., że obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować zapewniając spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:

- 1) bezpieczeństwa konstrukcji,
- 2) bezpieczeństwa pożarowego,
- 3) bezpieczeństwa użytkowania,
- 4) odpowiednich warunków zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
- 5) ochrony przed hałasem i drganiami,
- 6) oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności przegród.

Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych, szczególnie w zakresie spełnienia w/w wymagań podstawowych.

2) W ust.3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

- 1) fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości, przy czym w ramach funduszy remontowych nieruchomości wielobudynkowych ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów prowadzi się na budynki wchodzące w skład tych nieruchomości,
- 3) Ust.6 otrzymuje brzmienie:
  6. Wysokość odpisu na fundusz remontowy nieruchomości powinna być określona na podstawie planu potrzeb remontowych budynków, obiektów infrastruktury towarzyszącej oraz obiektów małej architektury, w oparciu o dokonane przeglądy techniczne (z uwzględnieniem stopnia pilności robót remontowych), rozłożonych do realizacji na okres kolejnych pięciu lat, w ramach rocznych planów remontów. Prawo wyrażenia opinii o wysokości odpisu na fundusz remontowy przysługuje Radzie Nieruchomości. Uchwałę dotyczącą wysokości odpisu na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości, a w przypadku nieruchomości wielobudynkowych – dla poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości, podejmuje Rada Nadzorcza.
- 4) W ust.7 wyraz „**świadczenia**” zastępuje się wyrazem „**odpisu**”
- 5) W ust. 10 wyraz „**świadczenia**” zastępuje się wyrazem „**odpisu**”
3. Rozdział V otrzymuje tytuł „**Wysokość odpisów na fundusz remontowy nieruchomości**”
4. W § 6:
  - 1) Ust.4 otrzymuje brzmienie:
    4. Plan robót remontowych nieruchomości powinien być sporządzany na okresy pięcioletnie i realizowany poprzez roczne plany robót remontowych. Odrębny roczny plan robót remontowych zwany planem termomodernizacji jest sporządzany dla budynków ujętych w danym roku do termomodernizacji. Roczny plan remontów Spółdzielni oraz roczny plan termomodernizacji zatwierdza Rada Nadzorcza.
  - 2) W ust.5 w zdaniu pierwszym wyraz „**świadczeń**” zastępuje się wyrazem „**odpisów**”
  - 3) Ust.7 otrzymuje brzmienie:
    7. Roczne plany robót remontowych, które będą konkretyzowały zakres roczny remontów mogą być podstawą do ewentualnych korekt wysokości odpisu na fundusz remontowy nieruchomości, w podziale na budynki. Rada Nieruchomości ma prawo zaopiniować korektę wysokości odpisu na fundusz remontowy.
  - 4) W ust.8 w zdaniu pierwszym wyraz „**świadczenia**” zastępuje się wyrazem „**odpisu**”
  - 5) Ust.10 otrzymuje brzmienie:
    10. Dla użytkowników lokali w budynkach, które zostały ocieplone wysokość odpisu na fundusz remontowy została określona na okres spłaty kosztów termomodernizacji budynku, na podstawie uzgodnień z użytkownikami lokali, przeprowadzonych przy podejmowaniu decyzji o zakwalifikowaniu budynku do termomodernizacji. Wysokość odpisu na fundusz remontowy budynku w okresie spłaty kosztów termomodernizacji może być zwiększona po wyrażeniu zgody przez użytkowników lokali zwykłą większością głosów.  
Jeśli jednak zaistnieje konieczność wykonania robót remontowych mających na celu ochronę budynku przed destrukcyjnym działaniem czynników zewnętrznych lub przed zagrożeniem bezpieczeństwa użytkownika istnieje możliwość zwiększenia

wysokości odpisu na fundusz remontowy po zasięgnięciu opinii Rady Nieruchomości.

6) Po ust.10 dodaje się ust.10a w brzmieniu:

10a. Dla budynków, które kończą spłatę kosztów termomodernizacji należy obliczyć nową wysokość odpisu na fundusz remontowy, przy założeniu:

- 1) wyliczone wysokości odpisu na fundusz remontowy muszą być zweryfikowane sporządzonym pięcioletnim planem remontów, przy czym wysokość ostateczna odpisu nie może być większa od wielkości wyliczonych według zasad określonych w pkt 2 i 3,
- 2) dla budynków bez wyniku ujemnego na funduszu remontowym: maksymalna wysokość odpisu = dotychczasowa wysokość odpisu na fundusz remontowy plus stawka spłaty kosztów termomodernizacji minus 10-15%,
- 3) dla budynków z wynikiem ujemnym na funduszu remontowym: nowa wysokość odpisu = dotychczasowa wysokość odpisu na fundusz remontowy plus stawka spłaty kosztów termomodernizacji..

7) Ust.11 otrzymuje brzmienie:

11. W przypadku przebudowy budynków i obiektów, w tym: termomodernizacji, zmiany sposobu przygotowania ciepłej wody użytkowej, parkingów – zakres robót i wielkość odpisu na fundusz remontowy muszą być uzgadniane z użytkownikami lokali. Decyzję o przystąpieniu do realizacji robót podejmuje Rada Nadzorcza po wyrażeniu zgody przez użytkowników lokali zwykłą większością głosów, a dla zadania zmiany sposobu przygotowania ciepłej wody użytkowej – kwalifikowaną większością 75% głosów.

8) W ust.12 w zdaniu pierwszym wyraz „**świadczenia**” zastępuje się wyrazem „**odpisu**”

5. Rozdział VI otrzymuje brzmienie „**Wysokość odpisu na fundusz remontowy dźwigów osobowych**”

6. W § 7:

1) w ust.1 i 5 wyraz „**świadczenia**” zastępuje się wyrazem „**odpisu**”

2) ust.4 otrzymuje brzmienie:

4. Ilość osób dla określenia wysokości odpisu na fundusz remontowy określa się następująco: osoby zameldowane/zamieszkałe w lokalach obsługiwanych przez dźwig osobowy we wszystkich budynkach, z wyłączeniem osób zameldowanych /zamieszkałych w lokalach na parterach budynków oraz połowy liczby osób zameldowanych/zamieszkałych na pierwszych piętrach budynków.

## § 2

Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do przygotowania jednolitego tekst regulaminu funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

## § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Rada Nadzorcza JSM