

UCHWAŁA NR 69/2009

Rady Nadzorczej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 14.05.2009 r.

w sprawie :
ustalenia odpisu na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych

Rada Nadzorcza Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na mocy uprawnień wynikających z § 90 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 70 ust 3 i 4 Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w OSM uchwała, co następuje:

§ 1

Od dnia 1.07.2009 r. ustala się odpis na fundusz remontowy dla lokali stanowiących zasoby mieszkaniowe określone w § 2 Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w OSM w wysokości:

1. lokale mieszkalne - 1,10 zł za 1m² p.u. miesięcznie
2. lokale użytkowe posiadające własnościowe prawo lub prawo własności - 2,00 zł za 1m² p.u. miesięcznie
3. garaże murowane i wbudowane, oraz miejsca postojowe w garażu podziemnym wielostanowiskowym posiadające własnościowe prawo lub prawo własności - 1,00 zł za 1m² p.u. miesięcznie
4. lokal użytkowy przy ul. A.Krajowej 7 – „Netia” - 0,90 zł za 1m² p.u. miesięcznie

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
/Andrzej Rogiewicz/

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
/Jan Krasowski/

Uzasadnienie

do uchwały Rady Nadzorczej nr 69/2009 r z dnia 14.05.2009 r.
w sprawie ustalenia odpisu na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowieniami statutu Spółdzielni, wszelkie remonty i naprawy w częściach wspólnych budynków mieszkalnych oraz infrastruktury osiedlowej (drogi, chodniki, parkingi, place zabaw itp.) finansowane są z tworzonego obligatoryjnie przez Spółdzielnię funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

Podstawowym źródłem pozyskiwania środków finansowych na tworzony fundusz na remonty są wpłaty wnoszone przez użytkowników lokali mieszkalnych stanowiące odrębną pozycję w opłatach eksploatacyjnych za poszczególne lokale mieszkalne. Z tego źródła pochodzi ca 70 % środków rocznego funduszu na remonty.

Od 2004 roku stawka wpłat na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych utrzymywana jest na niezmienionym poziomie i wynosi 1,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań miesięcznie.

Dodatkowo fundusz na remonty uzupełniany jest pozyskiwanymi przez Spółdzielnię preferencyjnymi kredytami bankowymi, częściową odpłatnością mieszkańców za kosztowniejsze prace remontowe w budynkach (np. docieplenie) oraz z nadwyżek bilansowych pochodzących z działalności gospodarczej spółdzielni.

Do roku 2007 istotnym źródłem zasilania funduszu na remonty były środki finansowe z przekształceń lokatorskich praw do lokali w prawo własności bądź odrębną własność, które w całości mogły być wykorzystane jedynie na finansowanie prac remontowych.

Po nowelizacji w 2007 roku ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – Spółdzielnia nie pozyskuje z tytułu przekształceń praw do lokali żadnych środków na fundusz remontowy, co znacznie uszczupliło wielkość dyspozycyjnego funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Porównanie uzyskiwanych wpłat na fundusz na remonty od lokali mieszkalnych według obecnie obowiązujących stawek a także z innych źródeł (kredyty bankowe, częściowa odpłatność za docieplenie budynków, kwoty z nadwyżki bilansowej) oraz wydatków z tego funduszu na niezbędne prace remontowe – naprawcze i spłatę rat kredytów zaciągniętych w latach ubiegłych – wskazuje, że część tych wydatków nie znajduje pokrycia w dostępnym funduszu remontowym.

Brak pokrycia wydatków na wykonane remonty i spłaty rat kredytów z dostępnego funduszu na remonty w roku 2007 stanowił kwotę 399 tys. zł. w 2008 roku kwotę 566 tys. zł., a w planie wydatków na 2009 rok kwotę 283 tys. zł.

Te wydatki niemające pokrycia w funduszu na remonty przenoszone są do rozliczeń w następnych latach.

Dodać również należy, że tylko część potrzeb remontowych starzejących się zasobów mieszkaniowych uwzględniona jest w rocznych planach remontów poszczególnych nieruchomości.

Dla złagodzenia różnic pomiędzy ponoszonymi wydatkami z funduszu na remonty nieruchomości budynkowych na niezbędne remonty i naprawy a uzyskiwanymi wpływami środków finansowych na ten fundusz – koniecznym jest zwiększenie stawki wpłat na fundusz na remonty od lokali mieszkalnych minimum o 0,10 zł za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań miesięcznie tj. z obecnie obowiązującej stawki 1,00 zł za 1 m² p.u.m. do 1,10 zł za 1 m² p.u.m.

Ponadto odpisem na fundusz na remonty obciążane są lokale użytkowe, garaże murowane, wbudowane oraz miejsca postojowe w garażu podziemnym wielostanowiskowym posiadające własnościowe prawo do w/w lokali lub prawo odrębnej własności. Dla lokali użytkowych odpis pozostawiono w dotychczasowej wysokości (2,00 zł za 1 m² pu.) Dla garaży murowanych, wbudowanych i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych również podwyższa się odpis z 0,90 na 1,00 zł za 1 m² p.u. tj. o 0,10 zł/m².

W skali roku dodatkowe wpływy na fundusz na remonty od z tytułu zwiększenia stawki odpisu o 0,10 zł za 1 m² p.u.m. miesięcznie stanowiąc będą w Spółdzielni kwotę ca 300 tys. zł.

Niezależnie od tego niewielkiego zwiększenia stawki wpłat na fundusz remontowy niezbędnym będzie rozważenie przez władze spółdzielni w konsultacji z użytkownikami lokali mieszkalnych zasad finansowania kosztowniejszych prac remontowych w budynkach mieszkalnych (docieplenia, wymiany instalacji wodno – kanalizacyjnej, c.o. itp.). Koniecznym będzie zwiększenie wpłat (odpisów) na fundusz remontowy tych budynków, w których te prace remontowe będą wykonywane.