

Informacja Zarządu Spółdzielni w sprawie rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego po wejściu w życie znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Szanowni Państwo

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bródno” informuje, że w dniu 09.09.2017 r. weszła w życie ustawa z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wprowadza ona m.in. nowe rozwiązania zmieniające w radykalny sposób zasady funkcjonowania spółdzielni w zakresie ewidencji oraz rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Dotychczas spółdzielnia miała obowiązek ewidencjonowania wpływów i wydatków z funduszu remontowego dla każdej nieruchomości odrębnie, jednak środkami zaewidencjonowanymi na koncie jednej nieruchomości mogła finansować remonty innej nieruchomości, co pozwalało na wykonywanie dużych prac remontowych kolejno na poszczególnych budynkach spółdzielni, zgodnie z potrzebami.

Nowa ustawa zrywa z zasadą spółdzielczego solidaryzmu w zakresie uzyskiwania dochodów, jak również w zakresie pokrywania wydatków.

Spółdzielnia jest zobowiązana wprowadzić zmienione przepisy w życie, chociaż mając wieloletnie doświadczenie w zarządzaniu dużym zespołem nieruchomości sama nie zainicjowałaby takich zmian. Zmiana ustawy spowodowała, że mieszkańcy i spółdzielnia postawieni zostali przed faktem, iż na dzień 9.09.2017 r. w niektórych budynkach wykonano większe remonty i wydano więcej środków finansowych, w innych - mniej.

Nowe przepisy nie przewidują rozliczenia wydatków wstecz i nie pozwalają na wzajemne wspomaganie się środkami finansowymi poszczególnych nieruchomości, co oznacza, że remontów wymagających większych środków finansowych prawdopodobnie nie uda się już przeprowadzić, ponieważ w każdej nieruchomości będzie można pokrywać koszty remontu tylko ze środków gromadzonych na funduszu remontowym tej nieruchomości.

Zmiana zasad wydatkowania i rozliczania środków funduszu remontowego spowodowała, że konieczne będzie również zróżnicowanie odpisów na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości, co niewątpliwie wywoła poczucie niesprawiedliwości, że jedni płacą więcej, inni mniej, niemniej spółdzielnia nie może już dłużej stosować zasady solidaryzmu spółdzielczego, o czym była już mowa wyżej.

Spółdzielnia informuje, że na podstawie znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutu spółdzielni, Rada Nadzorcza SM „Bródno” w dniu 30.10.2017 r. podjęła Uchwałę nr 48/17 w sprawie uchwalenia kryteriów sporządzania planów gospodarczych na 2018 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bródno”. Uchwała określiła wytyczne do sporządzenia planów rzeczowo-finansowych remontów, konserwacji, przychodów i kosztów poszczególnych Osiedli na 2018 r. Na tej podstawie ustalone zostaną wysokości odpisów na fundusz remontowy dla poszczególnych budynków.

Zważyć jednak należy, że jeśli nieruchomość nie ma uregulowanego prawa do gruntu, to nadal będzie istniała możliwość rozliczenia jej z innymi w danym osiedlu, które też nie posiadają prawa użytkowania wieczystego. Niemniej, w dalszym ciągu będzie prowadzona ewidencja przychodów i kosztów na poszczególne budynki.

W zależności od stanu środków na funduszu remontowym danej nieruchomości i planowanych remontach, stawka opłat na fundusz remontowy może ulec zmianie, o czym zostaną Państwo powiadomieni odrębnymi pismami.