

Załącznik
do uchwały nr 6
Rady Nadzorczej MSM „Energetyka”
z dnia 24.02.2009 r.

Regulamin tworzenia i gospodarowania centralnym funduszem remontowym w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka”

1. Postanowienia ogólne.

- 1.1. W celu prowadzenia prawidłowej gospodarki zasobami mieszkaniowymi i utrzymania ich w należyтым stanie technicznym oraz posiadania do realizacji tego zadania odpowiednich rezerw finansowych, oprócz funduszy remontowych powstających z odpisów dokonywanych w ciężar kosztów eksploatacji poszczególnych budynków w osiedlach, tworzy się centralny fundusz remontowy, którego źródła zasilania określone są w ustępie 2. Centralny fundusz remontowy pozostaje w dyspozycji Rady Nadzorczej i Zarządu jako podstawowa rezerwa środków Spółdzielni wspierająca bieżącą działalność gospodarczą wszystkich jednostek i jest odnawialny. Decyzje odnośnie wydatków na cele określone w pkt. 3.c i 3.d podejmuje Zarząd Spółdzielni, a w stosunku do pozostałych zawartych w pkt. 3.a., 3.b. i 3.e – Rada Nadzorcza na wnioski Rad Osiedli, Zarządu, Rad Domów.
- 1.2. Wnioski Rad Osiedli, Zarządu i Rad Domów-Nieruchomości dotyczące sfinansowania z centralnego funduszu remontowego remontów w konkretnych budynkach i wynikające z nich zobowiązania spłaty zaciągniętych pożyczek, muszą być zaakceptowane przez większość mieszkańców danego budynku. Głos stanowiący przysługuje członkom Spółdzielni, właścicielom lokali oraz osobom nie będącym członkami, a którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali w danym budynku,

zgodnie z zasadą, że na jeden lokal przypada jeden głos. Dla ważności decyzji wymagane jest uzyskanie większości głosów. Wola uprawnionych mieszkańców może być wyrażona bezpośrednio w głosowaniu na zebraniu i uzupełniająco (w przypadku takiej potrzeby) w formie podpisów zebranych obiegowo.

- 1.3. Wnioski o pożyczki z centralnego funduszu remontowego na roboty objęte planem muszą być złożone przed terminem opracowania i uchwalenia planu osiedla. Wyjątek od tej zasady mogą stanowić jedynie potrzeby usunięcia nieprzewidzianej awarii.
- 1.4. Ewidencja księgową funduszu prowadzona jest przez Zarząd w takim zakresie, aby gwarantowała uzyskanie w każdym czasie pełnej informacji o aktualnym stanie funduszu, wielkości udziałów poszczególnych osiedli i budynków w jego tworzeniu, wielkości środków zaangażowanych w osiedlach na przejściowe wspomaganie bieżących płatności i wieloletnie pożyczki remontowe, wielkości pożyczek uzyskanych w przeszłości i spłaconych oraz umorzonych.

2. Tworzenie centralnego funduszu remontowego.

2.1. Centralny fundusz remontowy powstał w minionych latach:

- a) głównie z nadwyżek środków stanowiących różnicę między wymaganą wpłatą uzupełniającą wkład budowlany, wnoszoną przez członków do Spółdzielni przy przekształceniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo lub w prawo odrębnej własności lokalu a wielkością odprowadzanych przez Spółdzielnię do Banku kwot z tytułu uzyskanego umorzenia kredytu,
- b) z kar umownych uzyskiwanych od wykonawców inwestycji z powodu zwłoki w usuwaniu wad i usterek występujących w oddanych do użytku obiektach,

- c) z oprocentowania środków tego funduszu znajdujących się na rachunkach bankowych,
- d) oprocentowania pożyczek zwrotnych udzielonych poszczególnym jednostkom organizacyjnym Spółdzielni.

2.2. W związku ze zmianą przepisów podatkowych, od 2007 r. nie mogą być zaliczane bezpośrednio na centralny fundusz remontowy środki określone w pkt 2.1.b. i 2.1.c. Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pozbawiła również spółdzielnie wpływów z przekształceń lokatorskich praw do lokali, określonych w pkt 2.1.a. Fundusz tworzą nadal środki pozyskiwane według zasady określonej w pkt. 2.1.d. Oprócz wymienionego źródła, centralny fundusz remontowy może być zasilany z dochodów Spółdzielni uzyskiwanych z pozostałej działalności gospodarczej lecz decyzje w tym względzie należą do Walnego Zgromadzenia.

2.3. Centralny fundusz remontowy, składa się w stu procentach z udziałów poszczególnych osiedli.

3. Przeznaczenie funduszu.

Środki centralnego funduszu remontowego służą w szczególności:

- a) udzielaniu pożyczek osiedlom lub budynkom dla realizacji pilnych lecz kosztownych remontów przekraczających możliwości ich sfinansowania przez ten budynek – osiedle w ramach jednego roku,
- b) wykorzystywaniu do szybszej spłaty ewentualnych kredytów i innych zobowiązań finansowych zaciągniętych przez Spółdzielnię na remonty zasobów mieszkaniowych,
- c) finansowaniu działań doraźnych polegających na przejściowym (na okres obrachunkowy) wspomaganie osiedli w regulowaniu bieżących zobowiązań finansowych w zakresie eksploatacji zasobów,

- d) pokrywaniu okresowych kosztów pustostanów i remontów lokali oddawanych w najem,
- e) udzielaniu pożyczek na przygotowanie i realizację inwestycji. Pożyczki udzielone na inwestycje zmniejszają przejściowo udziały poszczególnych osiedli i budynków w centralnym funduszu remontowym, proporcjonalnie do wielkości tych udziałów. Zwrot pożyczek wraz z oprocentowaniem następuje bezzwłocznie po uzyskaniu niezbędnych środków (po zakończeniu każdego etapu inwestycji) od przyszłych użytkowników budowanych lokali. Zwrócone koszty zwiększają udziały poszczególnych osiedli wg takich samych zasad wg jakich następowało ich zmniejszenie.

4. Rozliczenia poszczególnych jednostek z funduszem.

- 4.1. Każda jednostka (osiedle) może korzystać ze środków funduszu doraźnie na realizację bieżących płatności – maksymalnie do wysokości występujących zadłużeń czynszowych. Pierwszeństwo w uzyskaniu pożyczek na remonty mają przede wszystkim osiedla i budynki, które posiadają udział w tworzeniu centralnego funduszu remontowego. Aby przeciwdziałać nadmiernemu zadłużaniu się osiedli i budynków, pożyczka może być udzielona dla budynku w takiej wysokości, żeby możliwe było jej spłacenie w ciągu dwóch lat, uwzględniając przy tym wcześniejsze zobowiązania budynku będące w spłacie. Spłata udzielonej pożyczki rozpoczyna się z początkiem roku następnego po roku, w którym wykonano prace remontowe finansowane z tej pożyczki.
- 4.2. Pożyczki na remonty o charakterze ogólnosiedlowym (realizowane poza budynkiem na terenach wspólnych) udzielane są na wniosek Rady Osiedla. Spłata tych pożyczek rozkładana jest na okres do 5-ciu lat i obciąża wszystkie budynki w osiedlu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków, dla których teren ten jest przeznaczony do wspólnego użytku.

- 4.3. Zasady określone w pkt. 4.1. i 4.2. dotyczą pożyczek udzielonych na prace realizowane po wejściu w życie niniejszego regulaminu.
- 4.4. Środki funduszu wykorzystywane na cele określone w pkt. 3.c. i 3.d. nie podlegają oprocentowaniu, zaś środki przeznaczone na pozostałe cele tj. 3.a., 3.b., 3.e. podlegają oprocentowaniu w wysokości stopy inflacji za rok poprzedni w stosunku rocznym. Priorytet remontów, na które powinny być przeznaczone przede wszystkim środki z centralnego funduszu remontowego określa Rada Nadzorcza w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni na dany rok.
- 4.5. W razie podziału Spółdzielni lub wydzielenia się z niej pojedynczych budynków, ciężące na nich niespłacone zobowiązania z tytułu zaciągniętych pożyczek podlegają spłacie w formie uzgodnionej między osiedlem a wydzielającym się budynkiem, z uwzględnieniem podziału majątku wspólnego Spółdzielni według zasad uchwalonych przez Walne Zgromadzenie w sprawie podziału Spółdzielni.