

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu
z dnia 11 maja 2016 r.**

Działając w oparciu o § 98 punkt 13) ppkt k) statutu Spółdzielni,
Rada Nadzorcza

u c h w a ł a

**Regulamin tworzenia i gospodarowania
środkami funduszu na modernizację
Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu**

Regulamin wchodzi w życie z dniem^{11.05}..... 2016 roku.

Obecnych	-	¹¹ członków RN
Za uchwałą głosowało	-	⁹ członków RN
Przeciw uchwale głosowało	-	² członków RN

ADWOKAT

Tomasz Lapotoczny

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ

Magdalena Hubalek-Oko

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Henryk Wojtasiak

**REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA ŚRODKAMI FUNDUSZU NA MODERNIZACJĘ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W OPOLU**

Podstawy prawne regulaminu.

1. *Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 21).*
2. *Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami).*
3. *Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz. 330 z późniejszymi zmianami).*
4. *Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu, zwanej dalej Spółdzielnią, zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w Opolu w dniu 21.05.2002r. z późniejszymi zmianami.*

§1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na modernizację zasobów mieszkaniowych i pozostałych.
2. Fundusz na modernizację dzieli się na fundusz na modernizację poszczególnych nieruchomości.
3. Fundusz na modernizację nieruchomości powstaje z wydzielenia z funduszu remontowego danej nieruchomości kwot niezbędnych na realizację przedsięwzięcia modernizacyjnego na tej nieruchomości.
4. Fundusz na modernizację jest funduszem specjalnym Spółdzielni w rozumieniu ustawy o rachunkowości i Statutu Spółdzielni.
5. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym Regulaminie do funduszu na modernizację stosuje się przepisy Statutu Spółdzielni i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące funduszu na remonty, a w szczególności określające osoby obowiązane do świadczenia na fundusz, terminy wnoszenia opłat i odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat.

§2

1. Fundusz na modernizację nieruchomości tworzy się z:
 - a) odpisów na modernizację od lokali mieszkalnych ,
 - b) odpisów na modernizację od lokali użytkowych,

- c) zewnętrznych źródeł finansowania, a w szczególności dotacji, premii termomodernizacyjnej, premii inwestycyjnej, środków finansowych pochodzących z programów Unii Europejskiej, częściowych umorzeń pożyczek i kredytów,
 - d) nadwyżki bilansowej, w części w jakiej została przeznaczona na ten cel uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
 - e) innych wpływów.
2. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu na modernizację środkami funduszu zasobowego Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminu refundacji pożyczonych środków. Decyzję w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
 3. W sytuacji, gdy kwota stanowiąca różnicę między kosztem zadania modernizacyjnego, a kwotą zgromadzoną na funduszu na modernizację danej nieruchomości będzie miała zostać pokryta z zaciągniętego w tym celu kredytu lub pożyczki dopuszcza się zabezpieczenie spłaty między innymi poprzez ustanowienie kaucji bankowej z przejściowo wolnych środków Spółdzielni bądź weksła.

§3

1. Stawka odpisu na modernizację, naliczana w ramach opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie lokalu mieszkalnego, jako część stawki remontowej, jest uchwalana przez Radę Osiedla.
2. Stawka odpisu na modernizację, naliczana w ramach opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie lokalu użytkowego, jako część stawki remontowej, jest uchwalana przez Zarząd Spółdzielni.
3. Stawka odpisu na modernizację ustalana jest w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
4. Stawki odpisu na modernizację są zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich potrzeb.

§4

1. Środki funduszu na modernizację nieruchomości przeznaczane są na finansowanie prac o charakterze remontowo - modernizacyjnym, a w szczególności na zadania polegające na:
 - a) przebudowie węzłów grupowych na indywidualne węzły ciepłownicze,
 - b) termomodernizacji budynków,
 - c) przebudowie hydroforowych sieci wodociągowych,



- d) remontach elewacji budynków obejmujących wymianę ocieplenia i usuwanie materiałów zawierających azbest,
 - e) kompleksową modernizację i wymianę dźwigów,
 - f) inne prace w wyniku których następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię elektryczną i energię cieplną.
2. Do kosztów prac o charakterze modernizacyjnym zalicza się w szczególności: opracowanie audytu energetycznego, opracowanie dokumentacji projektowej i inwestorskiej, nadzory na realizacją zadania, realizacja prac remontowo budowlanych i instalacyjnych.
 3. Z środków funduszu na modernizację nie pokrywa się kosztów związanych z obsługą kredytów i pożyczek finansujących zadanie modernizacyjne (odsetki, prowizje bankowe). Koszty te obciążają eksploatację danej nieruchomości i podlegają rozliczeniu wg zasad właściwych dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
 4. Nie zalicza się do prac o charakterze modernizacyjnym prac obciążających użytkowników lokali, zgodnie z przepisami w zakresie napraw wewnątrz lokalu, zawartymi w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.
 5. Koszty prac modernizacyjnych nie zwiększają wartości początkowej środków trwałych sfinansowanych wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi.
 6. Zadania finansowane z funduszu na modernizację ujmowane są w planie gospodarczym Spółdzielni na dany rok

§5

1. Fundusz na modernizację funkcjonuje w danej nieruchomości od rozpoczęcia przedsięwzięcia modernizacyjnego do momentu całkowitej spłaty kosztów tego przedsięwzięcia.
2. Za moment rozpoczęcia przedsięwzięcia modernizacyjnego uznaje się dzień poniesienia pierwszego kosztu związanego z tym przedsięwzięciem.
3. Pozostałe po rozliczeniu przedsięwzięcia i zakończeniu spłaty kosztów, środki na funduszu na modernizację podlegają zaliczeniu na poczet funduszu na remonty tej nieruchomości, chyba że podjęta została decyzja o wykonaniu kolejnego przedsięwzięcia modernizacyjnego.

§6

1. Spłata kwoty zadłużenia przypadającej na lokale w zmodernizowanej nieruchomości lub nieruchomości będącej w trakcie modernizacji staje się natychmiast wymagalna w przypadku gdy:



- a) większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według udziałów w nieruchomości wspólnej podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
- b) w obrębie danej nieruchomości zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali.

§7

Analiza wykorzystania Funduszu na modernizację będzie przedstawiana przez Zarząd w sprawozdaniu z działalności Spółdzielni.

§8

Dla przedsięwzięć modernizacyjnych rozpoczętych przed uchwaleniem niniejszego Regulaminu a nie spłaconych środkami funduszu remontowego nieruchomości przyjmuje się poniższe przepisy przejściowe:

- a) z bilansu otwarcia funduszu remontowego nieruchomości na dzień 01.01.2016 należy wyodrębnić kwotę odpowiadającą różnicy pomiędzy kwotą kosztów przedsięwzięcia modernizacyjnego a dotychczasową wartością tej części odpisu na fundusz remontowy, która finansowała to przedsięwzięcie. Ustalona w ten sposób wartość stanowi kwotę bilansu otwarcia funduszu na modernizację nieruchomości,
- b) poniesione w 2016r. koszty przedsięwzięcia modernizacyjnego ujęte w ciężar funduszu remontowego nieruchomości podlegają przeksięgowaniu w ciężar funduszu na modernizację tej nieruchomości,
- c) odpis na fundusz remontowy nieruchomości naliczony w 2016r. do czasu uchwalenia stawki odpisu na fundusz na modernizację – w części finansującej koszty przedsięwzięcia modernizacyjnego – podlega przeksięgowaniu na dobro funduszu na modernizację nieruchomości.

§9

- 1. Niniejszy Regulamin nie narusza postanowień „Regulaminu tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu”.
- 2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 13/05/2016... z dnia 11.05.2016..... i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Henryk Wojtasik

**PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ**

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
Magdalena Hubalek-Oko