

## UCHWAŁA nr 13

Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka”  
z dnia 27.09.2022 r.

w sprawie zmiany Regulaminu tworzenia i gospodarowania centralnym funduszem remontowym w MSM „Energetyka”.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 80 ust. 1 pkt 16 Statutu MSM „Energetyka”, postanawia co następuje:

### § 1

w Regulaminie tworzenia i gospodarowania centralnym funduszem remontowym w MSM „Energetyka” dokonuje się następujących zmian:

1. Pkt 4.2. otrzymuje następujące brzmienie:

Dla programów w zakresie robót budowlanych obejmujących osiedle lub jego część, zaakceptowanych przez Radę Osiedla oraz dla przedsięwzięć służących optymalizacji gospodarki energetycznej na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza może ustalić inny okres spłaty pożyczki, lecz nie dłuższy niż 10 lat.

2. Pkt 4.3. otrzymuje następujące brzmienie:

W uzasadnionych przypadkach braku możliwości spełnienia warunków określonych w pkt. 3.1.b), na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza może udzielić pożyczkę budynkowi przeznaczoną na realizację robót budowlanych.

W takim przypadku okres spłaty pożyczki nie może być dłuższy niż 4 lata.

Udzielenie pożyczki jest zindywidualizowaną decyzją Rady Nadzorczej, która określa wielkość pożyczki i okres jej spłaty po uwzględnieniu takich czynników jak: udziału środków własnych w przedsięwzięciu, czy roboty budowlane wykonywane są kompleksowo, udziału danego budynku w tworzeniu cfr, struktury własności lokali i członkostwa w Spółdzielni posiadaczy praw do lokali, stopniu poparcia wniosku przez posiadaczy praw do lokali, rodzaju robót, na które udzielono pożyczek, itd.

3. Pkt 4.4. otrzymuje następujące brzmienie:

Środki funduszu wykorzystywane na cele określone:

- w pkt. 3.1.a), 3.1.b) , 3.1.c) i w pkt. 3.1.f) podlegają – w celu zapobieżenia utraty wartości rewaloryzacji (urealnieniu) o wartość wynikającą ze wskaźnika inflacji za rok poprzedni, ogłoszonego przez Główny Urząd Statystyczny, przy czym w przypadkach, gdy ogłoszony wskaźnik inflacji jest na poziomie wyższym, niż za 2021 r., tj. 5,1% - w rozliczeniu stosuje się wyżej wskazany poziom wskaźnika. W przypadkach, gdy ogłoszony wskaźnik jest równy lub niższy od wskaźnika za 2021 r. – w rozliczeniu stosuje się wskaźnik ogłoszony.
- w pkt. 3.1.d) i 3.1.e) nie podlegają rewaloryzacji.

Priorytet robót budowlanych, na które mogą być przeznaczone środki z centralnego funduszu remontowego, określa Rada Nadzorcza w planie gospodarczym Spółdzielni na dany rok.

4. Pozostałe zapisy Regulaminu, w tym jego załączniki, pozostają bez zmian.

§ 2

Zatwierdza się tekst jednolity Regulaminu tworzenia i gospodarowania centralnym funduszem remontowym w MSM „Energetyka” stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

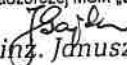
§ 3

Pożyczki, które zostały udzielone przed wejściem w życie zmian Regulaminu objętych niniejszą uchwałą, będą spłacane wg zasad określonych w Regulaminie, z uwzględnieniem zmian (tj. według zasad Regulaminu określonego w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały).

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia opublikowania, zgodnie z postanowieniem § 80 ust. 2 Statutu.

*Uchwała została podjęta w głosowaniu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.*

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej MSM „Energetyka”  
  
mgr inż. Janusz Gajda

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

### **1. Postanowienia ogólne.**

1.1. Centralny fundusz remontowy tworzy się w celu prowadzenia prawidłowej gospodarki zasobami mieszkaniowymi i utrzymania ich w należyтым stanie technicznym oraz posiadania do realizacji tego zadania odpowiednich rezerw finansowych.

Centralny fundusz remontowy jest odnawialny, pozostaje w dyspozycji Rady Nadzorczej i Zarządu jako podstawowa rezerwa środków Spółdzielni (oprócz funduszy remontowych powstających z odpisów dokonywanych w ciężar kosztów eksploatacji poszczególnych budynków w osiedlach) wspierająca bieżącą działalność gospodarczą wszystkich jednostek.

Użyte w regulaminie terminy są zgodne z definicjami użytymi w Prawie Budowlanym.

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

1.3. Wnioski o przejściowe finansowanie z centralnego funduszu remontowego robót budowlanych przewidywanych do ujęcia w rzeczowym planie remontów, muszą być złożone przed terminem opracowania i uchwalenia planu osiedla. Wyjątek od tej zasady mogą stanowić jedynie potrzeby związane z usunięciem awarii, likwidacji zagrożeń, wykonania decyzji administracji państwowej, a także w przypadkach zaistnienia możliwości wykonania robót budowlanych na korzystnych warunkach finansowych lub konieczności uzupełnienia brakujących środków niezbędnych do realizacji zadań ujętych w planie.

1.4. W przypadku niewykorzystania środków z centralnego funduszu remontowego z powodu niewykonania robót w zaplanowanym terminie – niewykorzystane środki z centralnego funduszu remontowego na niezrealizowane roboty przechodzą do planu na rok następny. Po tym okresie sfinansowanie niezrealizowanych prac wymaga ponownej zgody Rady Nadzorczej udzielonej na wniosek Zarządu.

1.5. Ewidencja księgowa 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.

## 2. Tworzenie centralnego funduszu remontowego.

2.1. Centralny fundusz remontowy tworzony jest 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.

2.2. Centralny fundusz remontowy jest rewaloryzowany (urealniony) o wartość wynikającą ze wskaźnika inflacji dla pożyczek zwrotnych udzielonych poszczególnym jednostkom.

Ponadto centralny fundusz remontowy jest powiększany o:

- a) kary umowne uzyskiwane od wykonawców inwestycji z powodu zwłoki w usuwaniu wad i usterek występujących w oddanych do użytku obiektach,
- b) dochody Spółdzielni z pozostałej działalności gospodarczej (w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992 r.) uzyskane z:
  - oprocentowania środków tego funduszu znajdujących się na rachunkach bankowych,
  - oprocentowania pożyczek udzielonych na przygotowanie i realizację inwestycji.

2.3. Decyzje w punkcie 2.2. b) należą do Walnego Zgromadzenia Członków.

## 3. Przeznaczenie funduszu.

3.1. Środki centralnego funduszu remontowego służą w szczególności:

- a) udzielaniu pożyczek osiedlom na realizację robót budowlanych o charakterze ogólnosiedlowym (realizowane poza nieruchomościami na terenach wspólnych), które 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.
- b) udzielaniu pożyczek budynkom na realizację robót budowlanych, które uzyskały akceptację Zebrań Domowych-Nieruchomości, przekraczających możliwości ich sfinansowania przez ten budynek w ramach jednego roku. Wnioski Zarządu, Rad Osiedli i Rad Domów-Nieruchomości dotyczące sfinansowania z centralnego funduszu remontowego robót budowlanych w konkretnych budynkach, po uzyskaniu akceptacji Zebrania Domu-Nieruchomości na taki sposób sfinansowania robót budowlanych (zaciągnięcie pożyczki

z cfr), i wynikające z nich zobowiązania spłaty zaciągniętych pożyczek, muszą być zaakceptowane przez większość posiadaczy praw do lokali w danym budynku poprzez dokonanie stosownych wpisów i złożenie podpisów na druku stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały nr 16 Rady Nadzorczej z dnia 26.10.2021 r. Głos stanowiący przysługuje członkom Spółdzielni oraz właścicielom lokali niebędącym członkami w danym budynku, zgodnie z zasadą, że na jeden lokal przypada jeden głos. Do zbierania podpisów upoważnieni są członkowie Rad Domów-Nieruchomości, którzy złożyli stosowne oświadczenie. W przypadku, gdy w danym budynku nie funkcjonuje Rada Domu-Nieruchomości upoważniony do zbierania podpisów jest wyznaczony przedstawiciel Administracji Osiedla. Zgoda uprawnionych mieszkańców na zaciągnięcie pożyczki z cfr może być udzielona bezpośrednio na Zebraniu Domu - Nieruchomości, w drodze zbierania podpisów obiegowo lub w formie mieszanej.

W przypadku gdy w danym budynku nie jest możliwe uzyskanie akceptacji Zebrania Domu - Nieruchomości na zaciągnięcie pożyczki z cfr (w szczególności na terenach o nieuregulowanym stanie prawnym gruntów), udzielenie pożyczki wymaga uzyskania zgody większości posiadaczy praw do lokali w danych budynku na zaciągnięcie pożyczki wraz z deklaracją spłaty, jak również uwzględnienia prac w planie remontowym budynku na dany rok.

Przepis pkt 3.1. b) niniejszego Regulaminu stosuje się odpowiednio do osób posiadających ekspektatywę prawa do lokalu.

Niniejsza procedura nie uchybia możliwości udzielenia pożyczki w trybie przewidzianym w pkt. 4.3. niniejszego Regulaminu.

- c) wykorzystywaniu do szybszej spłaty ewentualnych kredytów i innych zobowiązań finansowych zaciągniętych przez Spółdzielnię na realizację robót budowlanych w zasobach mieszkaniowych,
- d) finansowaniu działań doraźnych polegających na przejściowym (na okres obrachunkowy) wspomaganie osiedli w regulowaniu bieżących zobowiązań finansowych w zakresie eksploatacji zasobów do wysokości zadłużeń czynszowych,
- e) pokrywaniu okresowych kosztów pustostanów i remontów lokali oddawanych w najem – obciążone jest to osiedle, którego ten lokal dotyczy,
- f) udzielaniu pożyczek na przygotowanie i realizację budowy m.in. nowych obiektów budowlanych w zakresie:

- budowy mieszkań i garaży. Pożyczki udzielone na ten cel zmniejszają przejściowo udziały osiedli w centralnym funduszu remontowym, proporcjonalnie do wielkości ich udziałów.

Zwrot pożyczek wraz z oprocentowaniem następuje bezzwłocznie po uzyskaniu niezbędnych środków (po zakończeniu każdego etapu budowy) od przyszłych posiadaczy praw do budowanych lokali. Zwrócone pożyczki zwiększają udziały poszczególnych osiedli wg takich samych zasad wg jakich następowało ich zmniejszenie.

- Budowy lokali użytkowych na potrzeby Spółdzielni. Pożyczki udzielone na ten cel zmniejszają środki centralnego funduszu remontowego. Wpływy z najmu tych lokali przeznaczone będą w pierwszej kolejności na zwrot środków do centralnego funduszu remontowego jako spłata uzyskanej na ten cel pożyczki. Jeżeli pierwsze wpływy z najmu nie zostaną uzyskane w ciągu sześciu miesięcy od dnia oddania budynku do eksploatacji wówczas osiedle będzie zobowiązane do spłaty zaciągniętej pożyczki ze swoich innych przychodów z pozostałej działalności gospodarczej, chyba że Rada Nadzorcza wyrazi zgodę na przedłużenie terminu rozpoczęcia spłaty.

3.2. Decyzje odnośnie wydatków na cele określone w pkt. 3.1.d) i 3.1.e) podejmuje Zarząd Spółdzielni, a w stosunku do pozostałych zawartych w pkt. 3.1.a), 3.1.b), 3.1.c) i 3.1.f) – Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

#### 4. Rozliczenia poszczególnych jednostek z funduszem.

4.1. Aby przeciwdziałać nadmiernemu zadłużaniu się osiedli i budynków, pożyczka może być udzielona dla budynku w takiej wysokości, żeby jej spłata nastąpiła w okresie do 5 lat.

Spłata pożyczki rozpoczyna się z początkiem roku następnego po roku, w którym wykonano roboty budowlane finansowane z tej pożyczki.

W szczególnych przypadkach na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza może ustalić inny okres spłaty pożyczki.

W tych wyjątkowych sytuacjach Rada Nadzorcza może uwarunkować ww. decyzję o udzieleniu pożyczki złożeniem przez wnioskodawców stosownych zabezpieczeń, tj. np. oświadczenie notarialne o zgodzie na spłatę pożyczki lub wpis hipoteczny na lokalu.

4.2. Dla programów w zakresie robót budowlanych obejmujących osiedle lub jego część, zaakceptowanych przez Radę Osiedla oraz dla przedsięwzięć służących optymalizacji

gospodarki energetycznej, na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza może ustalić inny okres spłaty pożyczki, lecz nie dłuższy niż 10 lat.

- 4.3. W uzasadnionych przypadkach braku możliwości spełnienia warunków określonych w pkt. 3.1.b), na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza może udzielić pożyczkę budynkowi przeznaczoną na realizację robót budowlanych.

W takim przypadku okres spłaty pożyczki nie może być dłuższy niż 4 lata.

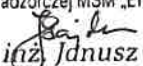
Udzielenie pożyczki jest zindywidualizowaną decyzją Rady Nadzorczej, która określa wielkość pożyczki i okres jej spłaty po uwzględnieniu takich czynników jak: udziału środków własnych w przedsięwzięciu, czy roboty budowlane wykonywane są kompleksowo, udziału danego budynku w tworzeniu cfr, struktury własności lokali i członkostwa w Spółdzielni posiadaczy praw do lokali, stopniu poparcia wniosku przez posiadaczy praw do lokali, rodzaju robót, na które udzielono pożyczek, itd.

- 4.4. Środki funduszu wykorzystywane na cele określone:

- w pkt. 3.1.a), 3.1.b), i 3.1.c) i w pkt. 3.1.f) podlegają – w celu zapobieżenia utraty wartości rewaloryzacji (urealnieniu) o wartość wynikającą ze wskaźnika inflacji za rok poprzedni ogłoszonego przez Główny Urząd Statystyczny, przy czym w przypadkach, gdy ogłoszony wskaźnik inflacji jest na poziomie wyższym niż za 2021 r., tj. 5,1% - w rozliczeniu stosuje się wyżej wskazany poziom wskaźnika. W przypadkach, gdy ogłoszony wskaźnik jest równy lub niższy od wskaźnika za 2021 r. – w rozliczeniu stosuje się wskaźnik ogłoszony.
- w pkt. 3.1.d) i 3.1.e) nie podlegają rewaloryzacji.

Priorytet robót budowlanych, na które mogą być przeznaczone środki z centralnego funduszu remontowego, określa Rada Nadzorcza w planie gospodarczym 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.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej MSM „Energetyka”  
  
mgr inż. Jdnusz Gajda

