

REGULAMIN TWORZENIA I WYDATKOWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU MODERNIZACYJNEGO ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

§ 1

Podstawa prawna:

- 1) Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami,
- 2) Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. z późniejszymi zmianami,
- 3) Statut Spółdzielni.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1) zasoby mieszkaniowe - budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury,
- 2) modernizacja – naprawa lub przebudowa budowli lub budynku, ich części, a także wymiana urządzeń i instalacji technicznych, mająca na celu, w szczególności poprawę funkcjonalności budowli lub budynku i ich pomieszczeń, izolacyjności dachów, ścian lub innych przegród, obniżenie kosztów eksploatacji, uzyskanie wyższych parametrów bezpieczeństwa i ochrony środowiska,
- 3) nieruchomość budynkowa - grunt zabudowany budynkiem wielolokalowym (z infrastrukturą należącą do budynku), w którym zostało lub może być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu,
- 4) zasoby nie mieszkaniowe - prawo własności nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przysługujące spółdzielni (z wyłączeniem udziałów w prawie własności części wspólnej nieruchomości budynkowych oraz udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntów stanowiących nieruchomości budynkowe) przeznaczone do wspólnego użytku członków spółdzielni oraz mieszkańców zasobów mieszkaniowych spółdzielni nie będących jej członkami, a w szczególności:
 - a) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności budowlanej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami (w tym drogi, place, parkingi, zatoki postojowe itp.) oraz obiektami małej architektury,
 - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu, związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli,
 - c) nieruchomości niezabudowane.

§ 3

1. Koszty modernizacji zasobów mieszkaniowych i nie mieszkaniowych spółdzielnia finansuje z funduszu modernizacyjnego.
2. Fundusz modernizacyjny przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac modernizacyjnych, ustalonych w Planie robót modernizacyjnych przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 4

1. Fundusz modernizacyjny jest tworzony z:
 - 1) środków z nadwyżki bilansowej przekazanymi do Funduszu na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
 - 2) opłat wnoszonych przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów robót modernizacyjnych, w wysokości określonej uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - 3) innych środków.

2. Wysokość opłat ustalana jest w zatwierdzonym rocznym planie finansowo -gospodarczym spółdzielni lub innych uchwałach Rady Nadzorczej.
3. Stawki opłat na fundusz modernizacyjny powinny uwzględniać uzyskanie zwrotu całości środków funduszu zaangażowanych w wykonanie robót modernizacyjnych na danej nieruchomości.

§ 5

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu oraz rozliczenie środków funduszu modernizacyjnego w podziale na poszczególne inwestycje.

§ 6

1. Zakres prac modernizacyjnych na poszczególnych nieruchomościach, ujmowany następnie w planie rzeczowym robót modernizacyjnych, sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych określa Zarząd.
2. Plan robót modernizacyjnych określający zakres rzeczowy i finansowy zatwierdzony jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan robót modernizacyjnych przyjmuje się do realizacji taki zakres robót, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszu modernizacyjnego określonych w § 4 niniejszego regulaminu wynikających z prowadzonej ewidencji.
4. Spółdzielnia może opracować i zatwierdzić wieloletnie plany robót modernizacyjnych w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie, gromadzenia środków na roboty o dużym koszcie ich wykonania.
5. Z funduszu modernizacyjnego mogą być pokrywane odsetki od kredytów zaciągniętych na realizację prac modernizacyjnych.

§ 7

1. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania robót modernizacyjnych poza planem, Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu robót modernizacyjnych na bieżący rok.
2. W trakcie realizacji rzeczowego planu robót modernizacyjnych należy zapewnić:
 - 1) realizację robót wynikającą z zatwierdzonego rzeczowego planu robót modernizacyjnych,
 - 2) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia robót modernizacyjnych,
 - 3) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie,
 - 4) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkownika lokali w trakcie robót modernizacyjnych oraz podnoszących walory użytkowe lokali.
3. Prowadzone prace robót modernizacyjnych podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją zleconych robót modernizacyjnych sprawuje Kierownik Działu nadzoru technicznego nad inwestycjami i eksploatacją. Za rzeczową realizację planów odpowiadają Kierownicy AZO Zachód i AZO Wschód.

§ 8

Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu modernizacyjnego Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 21/18 z 29.06.2018r.