

**REGULAMIN FUNDUSZU INWESTYCJI MODERNIZACYJNYCH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „TOWARZYSTWO LOKATOR”
IM. FRANCISZKA HELIŃSKIEGO**

§ 1

1. Fundusz inwestycji modernizacyjnych, zwany dalej "Funduszem", tworzy się w celu finansowania procesów modernizacji lub przebudowy istniejących zasobów mieszkaniowych Spółdzielni nie wchodzących w zakres prac, które podlegają finansowaniu z funduszu remontowego.
2. Prace polegające na modernizacji lub przebudowie istniejących zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, które nie są finansowane z funduszu remontowego zwane będą w dalszej części Regulaminu „Inwestycją”.

§ 2

1. Środki Funduszu zaangażowane w finansowanie każdej Inwestycji będą ewidencjonowane na oddzielnych subkontach księgowych prowadzonych dla nieruchomości.

§ 3

1. Fundusz tworzą środki pieniężne pochodzące:
 - 1) Z nadwyżki bilansowej Spółdzielni – w kwocie przekazanej przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, przy czym uchwała winna wskazywać kwotę przekazaną na Fundusz, nieruchomość, na której przeprowadzona ma być Inwestycja oraz Inwestycję, która ma zostać z Funduszu sfinansowana);
 - 2) Ze świadczeń pieniężnych wnoszonych przez członków Spółdzielni i właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni ustanawianych stosownie do postanowień niniejszego Regulaminu zwanych dalej „Świadczeniami pieniężnymi”,
2. Inwestycja może być ponadto tymczasowo finansowana:
 - 1) z uzyskanych na ten cel pożyczek i kredytów bankowych;
 - 2) ze środków pieniężnych Spółdzielni objętych Funduszem Długofalowych Działań Remontowych.

§ 4

1. Świadczenie pieniężne może obciążać wyłącznie:
 - A) członków Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali oraz
 - B) niebędących członkami Spółdzielni właścicielami lokali,znajdujących się w budynkach posadowionych na nieruchomości, na której realizowana ma być Inwestycja (zwanymi dalej "Osobami zobowiązanymi"). Nieruchomości, których nie dotyczy dana Inwestycja nie partycypują w tworzeniu Funduszu na Inwestycje na innych nieruchomościach.
2. Świadczenie pieniężne polega na obowiązku zapłaty przez Osoby zobowiązane comiesięcznej opłaty pieniężnej w ustalonej kwocie, zwanej dalej „Opłatą”.
3. Środki pieniężne z Opłat zebrane od Osób zobowiązanych z danej nieruchomości nie mogą służyć realizacji Inwestycji na innej nieruchomości.

4. Środki pieniężne z Opłat pozyskanych w celu realizacji danej Inwestycji od Osób zobowiązanych winny stanowić co najmniej 70 % ostatecznych kosztów Inwestycji.
5. Dla każdej Inwestycji może zostać ustanowiona Opłata miesięczna w innej wysokości.

§ 5

1. Z wnioskiem o podjęcie decyzji w sprawie przeprowadzenia Inwestycji i ustanowienia comiesięcznej Opłaty na Inwestycję występuje co najmniej 20% członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub odrębna własność lokalu na danej nieruchomości, na której ma być realizowana Inwestycja.
2. Wniosek o podjęcie decyzji w sprawie przeprowadzenia Inwestycji powinien zawierać:
 - a) Zakres rzeczowy planowanych prac objętych Inwestycją,
 - b) Proponowany termin rozpoczęcia i zakończenia Inwestycji,
 - c) Szacunkowy koszt przeprowadzenia Inwestycji,
 - d) Źródła finansowania inwestycji, w szczególności szacowaną wysokość comiesięcznej Opłaty oraz okres jej gromadzenia.
 - e) reprezentanta/ów wnioskodawców, o ile został wybrany, któremu doręczana będzie cała korespondencja kierowana przez Spółdzielnię przewidziana w niniejszym Regulaminie ze skutkiem zawiadomienia wszystkich wnioskodawców.
3. Zarząd Spółdzielni (dalej „Zarząd”) nie może bez ważnej przyczyny odmówić dalszego procedowania wniosku. Każdorazowa odmowa procedowania nad wnioskiem przez Zarząd wymaga pisemnego uzasadnienia i przekazania decyzji Zarządu wraz z uzasadnieniem Radzie Nadzorczej oraz do wszystkich wnioskodawców bądź ustanowionego reprezentanta/ów wnioskodawców.
4. Po dokonaniu analizy Zarząd przedstawia do konsultacji:
 - A) członkom Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali oraz
 - B) niebędącym członkami Spółdzielni właścicielom lokali,znajdujących się w budynkach posadowionych na określonej nieruchomości, której dotyczy Inwestycja, szacowaną wysokość comiesięcznej Opłaty wraz z planowanym okresem jej obowiązywania celem udzielenia zgody na jej przyjęcie. Zgoda, o której mowa w zdaniu poprzedzającym jest podejmowana zwykłą większością głosów.
5. Jeśli w ramach powyższych konsultacji zgodę na szacowaną wysokość comiesięcznej Opłaty i czasokres jej obowiązywania wyda zwykła większość członków Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali oraz niebędących członkami Spółdzielni właścicielom lokali na danej nieruchomości, na której przeprowadzona ma być Inwestycja Zarząd przedstawia Opłatę do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
6. Rada Nadzorcza Spółdzielni zatwierdza wysokość comiesięcznej Opłaty uchwałą.
7. Po zatwierdzeniu wysokości comiesięcznej Opłaty w trybie przewidzianym w ust. 5 i 6 oraz po podjęciu uchwały o wyrażeniu zgody na Opłatę w trybie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, która to uchwała nie zostanie zaskarżona, Zarząd przystąpi do realizacji Inwestycji.
8. W przypadku wzrostu o co najmniej 50% potencjalnych kosztów Inwestycji w stosunku do kosztów zawartych we Wniosku lub zaistnienia innych okoliczności uniemożliwiających realizację Inwestycji Zarząd może podjąć decyzję o zaniechaniu realizacji Inwestycji.

Każdorazowa decyzja o zaniechaniu realizacji Inwestycji wymaga sporządzenia na piśmie uzasadnienia i przekazania decyzji Zarządu wraz z uzasadnieniem Radzie Nadzorczej oraz wnioskodawcom lub reprezentantowi/om wnioskodawców opisanemu w ust. 2 lit. e).

§ 6

W przypadku podjęcia decyzji przez Zarząd, o której mowa w § 5 ust. 7, pobrane z tytułu Opłat Środki pieniężne, które nie zostały wykorzystane w celu realizacji Inwestycji podlegają zwrotowi osobom, które je uiściły w terminie 3 miesięcy od dnia podjęcia decyzji przez Zarząd

§ 7

Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest przedkładać Radzie Nadzorczej coroczne sprawozdanie z wykorzystania środków Funduszu zawierające:

- a) Stan środków pieniężnych zgromadzonych na Funduszu z podziałem na poszczególne Inwestycje,
- b) Zestawienie wpływów z Opłat z rozbiem na poszczególne Inwestycje,
- c) Zestawienie wydatków poniesionych ze środków zgromadzonych na Funduszu ze szczegółowym wskazaniem na co zostały wydatkowane,
- d) Wartość środków pozostałych z Funduszu na poszczególne Inwestycje.
- e) Podjęte czynności i ich koszt w ramach poszczególnych Inwestycji w danym roku, którego dotyczy sprawozdanie,
- f) Planowane czynności i ich koszt w roku następującym po roku, którego dotyczy sprawozdanie.

§ 8

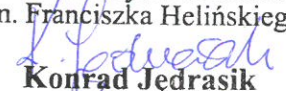
Po zakończeniu Inwestycji niewykorzystane środki pieniężne zgromadzone na Funduszu w celu realizacji Inwestycji (wraz z ewentualnym oprocentowaniem) zostaną zwrócone Osobom zobowiązanym które je uiściły.

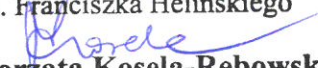
§ 9

1. W przypadku tymczasowego sfinansowania Inwestycji ze źródeł opisanych w § 3 ust. 2, środki pieniężne Funduszu pochodzące ze źródeł opisanych w § 3 ust. 1 będą pobierane do chwili pełnego zwrotu kwot uzyskanych na sfinansowanie Inwestycji ze źródeł, o których mowa w §3 ust. 2 pkt 2 bądź zwrotu pozyskanej na ten cel pożyczki lub kredytu wraz z oprocentowaniem i innymi kosztami pozyskania kredytu lub pożyczki.
2. Do dysponowania środkami Funduszu w ramach postanowień niniejszego Regulaminu uprawniony jest Zarząd Spółdzielni.
3. W sprawach nieobjętych postanowieniami Regulaminu obowiązują przepisy Statutu Spółdzielni i odpowiednich ustaw.

§ 10

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
SM „Towarzystwo Lokator”
im. Franciszka Helińskiego

Konrad Jędrasik

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
SM „Towarzystwo Lokator”
im. Franciszka Helińskiego

Małgorzata Kosela-Rębowska