

# Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło

---

**Uchwała Nr 6/2019**

**Rady Nadzorczej SM AR-Moczydło z dnia 9 maja 2019 r.**

**w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji wykonywanych z funduszu remontowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Ar-Moczydło”.**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło działając na podstawie § 52 ust. 1 pkt 12 Statutu SM „AR-Moczydło” postanawia, co następuje:

§ 1

Uchwała się Regulamin rozliczania kosztów inwestycji wykonywanych z funduszu remontowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Ar-Moczydło”. Treść planu stanowi załącznik do niniejszej uchwały.


§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

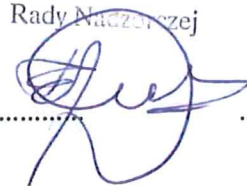
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Członek  
Rady Nadzorczej



Członek  
Rady Nadzorczej



WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ



PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ



KANCELARIA PRAWNA  
SIKORA & SIKORA  
00-644 Warszawa  
ul. Polna 50/VI p.



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „AR – MOCZYDŁO”**  
**02-798 Warszawa, ul. Mielczarskiego 8**

## **REGULAMIN**

**ROZLICZANIA KOSZTÓW INWESTYCJI WYKONYWANYCH  
Z FUNDUSZU REMONTOWEGO W NIERUCHOMOŚCIACH**

**ZARZĄDZANYCH PRZEZ**

**SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ „AR – MOCZYDŁO”**

Załącznik  
do uchwały Rady Nadzorczej  
SM AR Moczydło  
Nr 6/2019 z dnia  
...9 maja 2019r

Do użytku wewnętrznego

Na podstawie art. 1 ust. 3 i ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845, t.j. z późn. zm.), art. 46 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018 r. poz. 1285, t.j. z późn. zm.) oraz § 52 ust. 1 pkt 13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „AR – Moczydło” w Warszawie, postanawia się co następuje:

### § 1

1. Przez inwestycję w nieruchomość uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku przez co zwiększa się wartość użytkową budynku, a także przebudowę, rozbudowę, rekonstrukcję i adaptację.
2. Przez nieruchomość rozumie się grunt stanowiący oznaczoną działkę ewidencyjną zabudowany budynkiem lub budynkami wielorodzinnymi wraz z instalacją oraz urządzeniami technicznymi.

### § 2

Decyzję o przeprowadzeniu inwestycji budynku podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie planu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

### § 3

1. Inwestycja finansowana jest w całości ze środków własnych członków spółdzielni zamieszkujących w danej nieruchomości zgromadzonych w ramach funduszu remontowego, chyba że Spółdzielnia uzyskała inne środki finansowe na ten cel.
2. W przypadku, gdy Spółdzielnia uzyskała inne niż własne środki finansowe na przeprowadzenie inwestycji w nieruchomości członkowie uczestniczą w finansowaniu kosztów inwestycji w części stanowiącej różnicę pomiędzy poniesionymi kosztami a uzyskanymi środkami finansowymi.
3. Walne Zgromadzenie Członków może podjąć uchwałę o konieczności zaciągnięcia kredytu bankowego na przeprowadzenie inwestycji w danej nieruchomości.
4. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i ewentualne zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, na której przeprowadzana jest inwestycja.

### § 4

1. O decyzji w sprawie przeprowadzenia inwestycji w danej nieruchomości Zarząd jest zobowiązany poinformować jego mieszkańców na piśmie na nie mniej niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji. Informacja zawierać musi: wstępny koszt inwestycji, a także określenie wysokości opłaty przypadającej na jeden metr kwadratowy lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego.
2. Członek spółdzielni ma prawo do jednorazowej spłaty całości kosztów inwestycji przypadających na jego lokal bez kosztów kredytu, pod warunkiem dokonania wpłaty na konto Spółdzielni w terminie 14 dni od otrzymania decyzji, o której mowa w ust. 1.
3. Członek spółdzielni ma prawo do jednorazowej spłaty kosztów inwestycji przypadających na jego lokal w każdym czasie, pod warunkiem dokonania wpłaty pokrywającej cały

dotychczasowy poniesiony koszt kredytu.

4. Przez członków spółdzielni rozumie się także osoby w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 5

1. Koszty inwestycji rozlicza się oddzielnie dla każdej nieruchomości
2. Koszty inwestycji nieruchomości ustala się dwuetapowo:
  - a) wstępnie - przed rozpoczęciem inwestycji,
  - b) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji lub rozliczeniu dokonany przez bank.
3. Całkowity koszt inwestycji w nieruchomości obejmuje koszty bezpośrednie i koszty pośrednie.
4. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty związane z realizacją danej inwestycji, tj. w szczególności robotami budowlano-montażowymi, instalacyjnymi, wykończeniowymi.
5. Do kosztów pośrednich zalicza się w szczególności:
  - a) koszty sporządzenia dokumentacji projektowej,
  - b) koszty pozwoleń i uzgodnień,
  - c) koszty urządzenia i ukształtowania terenu,
  - d) inne koszty poniesione w związku z realizacją inwestycji (np. odsetki od kredytu zaciągniętego na sfinansowanie inwestycji, prowizję).
6. Nie stanowią kosztów inwestycji koszty infrastruktury technicznej, które sfinansowane będą środkami publicznymi.

## § 6

Jednostką rozliczeniową kosztów inwestycji jest metr kwadratowy lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego.

## § 7

Środki na inwestycję pochodzące z kredytu bankowego podlegają spłacie przez członka w miesięcznych ratach, na warunkach określonych w umowie kredytowej zawartej pomiędzy bankiem a Zarządem Spółdzielni.

## § 8

1. Jeżeli w wyniku inwestycji korzyści odnosi zespół budynków to rozliczenia poniesionych kosztów dokonuje się na ten zespół budynków.
2. Jeżeli w wyniku inwestycji korzyści odnosi wyłącznie część mieszkańców określonego budynku, to rozliczenia poniesionych kosztów dokonuje się na tych mieszkańców na zasadach określonych w § 6.
3. Każda z nieruchomości ponosi koszty bezpośrednie jej dotyczące, natomiast koszty pośrednie rozlicza się na poszczególne nieruchomości lub proporcjonalnie do ich powierzchni.

## § 9

1. Nie zalicza się do inwestycji i w rozumieniu niniejszego regulaminu prac wykonywanych przez członków we własnym zakresie.

2. Za inwestycję w nieruchomości nie należy uważać usuwania wad technologicznych czy realizacji innych przedsięwzięć, mających na celu doprowadzenie substancji mieszkaniowej do podstawowego standardu wynikającego z obowiązujących norm i warunków jakim powinny odpowiadać budynki.

## § 10

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 9 maja 2019 r.

WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

KANCELARIA PRAWNA  
SIKORA & SIKORA  
00-644 Warszawa  
ul. Pałana 50, VI p.