

**REGULAMIN  
FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KAROLEW” W ŁODZI**

**§1**

Regulamin niniejszy określa zasady gospodarowania przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi środkami zgromadzonymi na funduszu inwestycyjnym. Fundusz inwestycyjny, zgodnie z §147 ust. 3 Statutu Spółdzielni, jest tworzony w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi z dnia 29 czerwca 2016 roku nr 20/16.

**§2**

1. Środkami zgromadzonymi na funduszu inwestycyjnym gospodaruje Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi corocznie do dnia 31 stycznia danego roku kalendarzowego przedstawia plan inwestycyjny na dany rok kalendarzowy.
3. Plan inwestycyjny określa zadania inwestycyjne na dany rok kalendarzowy oraz sposób finansowania poszczególnych zadań inwestycyjnych.
4. Plan inwestycyjny powinien zawierać:
  - a) informacje o zakresie rzeczowym inwestycji oraz okresie realizacji inwestycji,
  - b) ocenę efektywności inwestycji,
  - c) dane o planowanych efektach rzeczowych inwestycji,
  - d) harmonogram rzeczowo-finansowy inwestycji,
  - e) szacunkowy łączny koszt inwestycji oraz dane o planowanych z poszczególnych źródeł środkach na jej finansowanie w kolejnych latach realizacji,
  - f) dane o planowanym okresie zagospodarowania obiektów budowlanych i innych składników majątkowych, po zakończeniu realizacji inwestycji, oraz o planowanej kwocie środków finansowych i źródłach ich pochodzenia, które umożliwiają zagospodarowanie tych efektów rzeczowych inwestycji w planowanym okresie.
5. Plan inwestycyjny podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
6. Plan inwestycyjny może być zmieniony przez Zarząd Spółdzielni w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości finansowych Spółdzielni.
7. Zmiany planu inwestycyjnego w ciągu roku kalendarzowego zatwierdza każdorazowo Rada Nadzorcza Spółdzielni.
8. Do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego Zarząd Spółdzielni przedstawia Radzie Nadzorczej Spółdzielni sprawozdanie z realizacji planu inwestycyjnego w ubiegłym roku kalendarzowym.



### §3

1. Celem funduszu inwestycyjnego jest realizacja zadań inwestycyjnych.
2. Zadanie inwestycyjne może polegać na zwiększeniu lub ulepszeniu zasobów Spółdzielni.
3. Wskutek zadania inwestycyjnego polegającego na zwiększeniu zasobów Spółdzielni powstają środki trwałe, w szczególności budynki mieszkalne, budynki socjalno-usługowe, urządzenia i uzbrojenia terenu, maszyny i urządzenia techniczne dla tych obiektów, drogi osiedlowe, parkingi, garaże, miejsca postojowe, ciągi komunikacyjne, place zabaw i boiska sportowe.
4. Zadanie inwestycyjne polegające na ulepszeniu zasobów Spółdzielni może polegać na przebudowie, rozbudowie, adaptacji, rekonstrukcji lub modernizacji środków trwałych Spółdzielni.
5. Zadanie inwestycyjne polegające na ulepszeniu zasobów Spółdzielni może prowadzić w szczególności do zagospodarowania części budynków lub nieruchomości na cele użytkowe, gospodarcze, a także rekreacyjne lub kulturalne służące mieszkańcom, a także na podniesieniu poziomu funkcjonalności i estetyki otoczenia zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, w tym wewnątrzosiedlowych układów komunikacyjnych, placów zabaw, obiektów małej architektury, ogrodzeń i zieleni.
6. W wyjątkowych wypadkach zadanie inwestycyjne może polegać na wykonaniu prac remontowych, jeżeli nie mogą zostać one sfinansowane z funduszu remontowego Spółdzielni z przyczyn faktycznych lub prawnych.
7. Jedno zadanie inwestycyjne może obejmować jeden lub kilka obiektów.

### §4

1. Środki zgromadzone na funduszu inwestycyjnym Spółdzielni mogą pochodzić z:
  - a) wpłat osób posiadających prawa do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni;
  - b) odpisu w ciężar kosztów środka trwałego będącego przedmiotem zadania inwestycyjnego stanowiącego wyłączną własność Spółdzielni;
  - c) przejściowego finansowania z funduszu zasobowego na okres nie dłuższy niż trzy lata;
  - d) przejściowego finansowania z wolnych środków funduszu inwestycyjnego innej nieruchomości według ewidencji funduszu inwestycyjnego prowadzonej dla poszczególnych nieruchomości, przy czym środki te powinny być zwrócone w okresie nie dłuższym niż trzy lata;
  - e) darowizn i dobrowolnych wpłat mieszkańców Spółdzielni;
  - f) odsetek z rachunku bankowego lub lokaty, na których zgromadzone są środki funduszu inwestycyjnego;



- g) kredytów bankowych oraz spłat rat kredytu przez posiadaczy lokali;
  - h) nadwyżki bilansowej zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni;
  - i) kar umownych wykonawców i dostawców usług związanych z realizacją zadań inwestycyjnych;
  - j) dotacji ze środków publicznych otrzymanych w związku z realizacją zadań statutowych Spółdzielni;
  - k) innych środków.
2. Stawkę odpisu miesięcznego na fundusz inwestycyjny ustala na dany rok lub lata Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

#### §5

1. W przypadku likwidacji funduszu inwestycyjnego lub po zakończeniu danego zadania inwestycyjnego ewentualne pozostałe środki pieniężne przekazane zostaną na fundusz zasobowy.
2. Po rozliczeniu zadania inwestycyjnego dotyczącego poszczególnych nieruchomości środki funduszu inwestycyjnego w zakresie pochodzącym z wpłat osób posiadających prawa do lokali w nieruchomościach Spółdzielni przekazane zostaną na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tych nieruchomości.

#### §6

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu inwestycyjnego z podziałem na zadania przypisane Spółdzielni lub poszczególnym nieruchomościom.
2. Środki pieniężne funduszu mogą być lokowane na odrębnym rachunku bankowym.

#### §7

1. Zadania inwestycyjne finansowane są ze środków własnych Spółdzielni, w szczególności zgromadzonych na funduszu inwestycyjnym.
2. Zadania inwestycyjne mogą być finansowane ze środków obcych, w szczególności kredytów lub pożyczek. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki celem sfinansowania zadania inwestycyjnego wymaga zgody Rady Nadzorczej Spółdzielni, zgodnie z §51 ust. 10 i 18 oraz §69 ust. 11 Statutu Spółdzielni.



3. Podstawowym sposobem finansowania zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynku są wkłady mieszkaniowe i budowlane wniesione zgodnie z umowami o budowę lokalu celem sfinansowania kosztów budowy w części przypadającej na dany lokal. Wykorzystanie środków funduszu inwestycyjnego na realizację tego rodzaju zadania inwestycyjnego ma charakter przejściowy do czasu pokrycia ich z wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, przyszły posiadacz lokalu jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Zasady, o których mowa w ust. 3 stosuje się odpowiednio do zadań inwestycyjnych, w wyniku których powstają miejsca postojowe lub garaże.

#### §8

1. Zadanie inwestycyjne podlega rozliczeniu po jego zakończeniu, nie później niż w terminie trzech miesięcy.
2. Rozliczenie zadania inwestycyjnego zawiera ustalenie rzeczywistych kosztów zadania inwestycyjnego oraz zysków i strat zadania inwestycyjnego, a także porównanie podstawowych efektów rzeczowych, okresu realizacji i źródeł finansowania inwestycji z odpowiednimi wielkościami planowanymi przy jej rozpoczęciu oraz określonymi w wyniku zmian dokonanych w okresie realizacji tej inwestycji.
3. Podstawę rozliczenia zadania inwestycyjnego stanowi ustalona w wyniku rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego wartość poszczególnych środków trwałych.
4. Jeżeli zadanie inwestycyjne polegało na ulepszeniu zasobów Spółdzielni koszty ulepszenia powodują, że wartość użytkowa środka trwałego po zakończeniu zadania podwyższa posiadaną wartość użytkową, powodując zwiększenie wartości środka trwałego.
5. Jeżeli zadanie inwestycyjne finansowane było z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki, ostateczne rozliczenie zadania inwestycyjnego następuje po rozliczeniu tego kredytu lub pożyczki.
6. Jeżeli przedmiotem zadania inwestycyjnego jest budowa lokali mieszkalnych lub użytkowych szczególne zasady rozliczania kosztów danej inwestycji i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych uchwała odrębnie Rada Nadzorcza przed przystąpieniem do realizacji zadania inwestycyjnego zgodnie z §27 ust. 2-5 Statutu Spółdzielni.



7. Jeżeli przedmiotem zadania inwestycyjnego jest budowa lokali mieszkalnych lub użytkowych szczególne postanowienia dotyczące wnoszenia wkładu budowlanego lub mieszkaniowego, zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu oraz zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu określają umowy o budowę lokalu zawierane z przyszłymi posiadaczami lokali, zgodnie z §92 i §93 Statutu Spółdzielni.

### §9

1. Koszty zadania inwestycyjnego obejmują wszystkie rzeczywiście poniesione nakłady inwestycyjne oraz inne koszty pozostające w bezpośrednim związku z określonym zadaniem inwestycyjnym.
2. Koszty zadania inwestycyjnego dzieli się na koszty bezpośrednie i koszty pośrednie.
3. Przez koszty bezpośrednie należy rozumieć koszty bezpośrednio związane z budową lub nabyciem składników majątkowych, oraz inne koszty, które można odnieść do poszczególnych składników majątkowych. W szczególności są to roboty budowlano-montażowe, instalacyjne i wykończeniowe, koszty opłat przyłączeniowych do sieci i wyposażenia do ogólnej obsługi lokali.
4. Przez koszty pośrednie należy rozumieć wszelkie inne koszty związane z realizacją danego zadania, dotyczące więcej niż jednego składnika majątkowego, do którego zalicza się w szczególności:
  - a) koszty nabycia gruntu na własność lub prawa wieczystego użytkowania gruntu pod daną inwestycję,
  - b) poniesione w okresie budowy opłaty i podatki związane z dysponowaniem gruntem,
  - c) koszty sporządzenia dokumentacji projektowej,
  - d) koszty nadzoru autorskiego,
  - e) koszty prowadzenia badań i pomiarów geologicznych oraz inne koszty związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji,
  - f) koszty ekspertyz, opinii i analiz związanych z realizowaną inwestycją,
  - g) koszty budowy i rozbiórki tymczasowych obiektów i urządzeń placu budowy w zakresie obciążającym inwestora,
  - h) koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności koszty wycięcia i karczowania drzew, niwelacji i oczyszczenia terenu, rozbiórki i likwidacji nieprzenośnych obiektów,
  - i) odszkodowania z tytułu wycinki drzew i koszty nasadzeń za wycinkę drzew,
  - j) koszty robót wykonywanych w obiektach należących do innych użytkowników, związane z realizacją prowadzonego zadania inwestycyjnego lub warunkujące rozpoczęcie tego zadania inwestycyjnego a nie zwiększające wartości użytkowej ani przeznaczenia tych obiektów,

- k) koszty wykwaterowania mieszkańców z obiektów przeznaczonych po daną inwestycję,
  - l) odszkodowania za obiekty zastępcze,
  - m) koszty budowy sieci i urządzeń podlegających przekazaniu na majątek ich dysponentom pomniejszone o otrzymane zwroty,
  - n) koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zieleni wewnątrzsiedlowej, drobne formy architektoniczne,
  - o) koszty utrzymania własnej służby inwestycyjnej z zawartymi w nich kosztami zarządu ogólnego spółdzielni przypadającymi na te służby, określonymi planem gospodarczo – finansowym,
  - p) koszty obsługi inwestycyjnej własnej i zleconej,
  - r) ubezpieczenie inwestycji,
  - s) odsetki bankowe w okresie realizacji zadania inwestycyjnego,
  - t) opłaty bankowe i ubezpieczenie kredytu na realizację bodów.
5. Jeżeli przedmiotem zadania inwestycyjnego jest jeden obiekt, całość kosztów bezpośrednich i pośrednich rozliczana jest w odniesieniu do tego obiektu. Jeżeli zadanie inwestycyjne obejmuje więcej niż jeden obiekt, koszty bezpośrednie rozlicza się w odniesieniu do każdego z tych obiektów, natomiast koszty pośrednie podlegają rozliczeniu na środki trwale proporcjonalnie do ich kosztów bezpośrednich.

#### §10

W przypadku, gdy zadanie inwestycyjne polega na budowie budynku, lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży lub miejsc postojowych koszty przeniesienia ich własności obciążają osobę, na rzecz której przeniesienie własności następuje.

#### §11

Uzyskane w wyniku inwestycji środki trwale wprowadza się do ewidencji z datą przekazania ich do eksploatacji.

#### §12

1. Straty i zyski działalności inwestycyjnej rozlicza się z kosztami aktualnie realizowanych zadań inwestycyjnych, których dotyczą.
2. Do strat działalności inwestycyjnej zalicza się:
  - a) kary i odszkodowania płacone w związku z zadaniem inwestycyjnym, w szczególności kary za zwłokę w regulowaniu faktur, kary administracyjne,
  - b) koszty postępowania sądowego,
  - c) straty z tytułu odpisania należności przedawnionych i umorzonych,
  - d) straty o charakterze losowym,

- e) koszty przygotowania inwestycji, z których zrezygnowano lub nie rozpoczętych w okresie 5 lat,
  - f) koszty inwestycji zaniechanych oraz koszty zabezpieczenia i konserwacji inwestycji czasowo wstrzymanych na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni i innych organów,
  - g) inne straty.
3. Do zysków działalności inwestycyjnej zalicza się:
- a) kary i odszkodowania uzyskane od wykonawców i dostawców za niedotrzymanie przez nich umów o roboty i dostawy związane z realizacją zadania inwestycyjnego,
  - b) zwrot kosztów postępowania sądowego dotyczącego zadania inwestycyjnego,
  - c) wpływy z tytułu należności inwestycyjnych odpisanych uprzednio na straty,
  - d) odszkodowania otrzymane z tytułu strat losowych w sferze inwestycji,
  - e) inne zyski.

### §13

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi uchwałą z dnia 26 października 2018 r. nr 68 /18 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Marianne Gerczyńska

RADA NADZORCZA  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Karolew” w Łodzi

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
Radosław Marciniak