

REGULAMIN

określający zasady akumulacji i wydatkowania środków z funduszy remontowych

Tekst ujednolicony obejmujący:

1. tekst pierwotny Regulaminu uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/11 z dnia 09.05.2011 r.
2. aneks nr 1 uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 35/14 z dnia 28.02.2014 r.
3. aneks nr 2 uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 99/14 z dnia 06.11.2014 r.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Podstawę tworzenia funduszy remontowych stanowi art. 6 ust. 3, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, § 83 i § 85 Statutu Spółdzielni oraz rzeczowy plan remontów na dany rok gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Jednostką rozliczeniową jest powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych.

II. Tworzenie funduszy

§ 2

Stosownie do zapisów § 83 ust. 2 pkt. 1 i 2 Statutu, Spółdzielnia tworzy n/w fundusze remontowe:

- 1) fundusz remontowy nieruchomości
- 2) centralny fundusz remontowy Spółdzielni

§ 3

Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest:

- 1) z odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Odpisy tworzące fundusz remontowy nieruchomości dotyczą lokali zajmowanych przez: członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz użytkowników pozostałych lokali mieszkalnych,
- 2) z kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego tej nieruchomości,
- 3) z kwot uzyskanych od wykonawców robót remontowych danej nieruchomości z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady związane z nienależytym wykonaniem przedmiotu umowy,
- 4) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za nieterminowe usuwanie wad przez

wykonawcę robót remontowych danej nieruchomości,
5) z innych tytułów,

§ 4

Centralny fundusz remontowy Spółdzielni tworzony jest:

- 1) z wyniku dodatniego uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałych działalnościach nie objętych gospodarką zasobami mieszkaniowymi (nadwyżki bilansowej podzielonej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków),
- 2) z kwot uzyskanych od wykonawców robót remontowych sfinansowanych środkami funduszu centralnego, z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady związane z nienależytym wykonaniem przedmiotu umowy,
- 3) z kwot uzyskanych od wykonawców robót remontowych finansowanych środkami funduszu centralnego z tytułu kar umownych za nieterminowe usuwanie wad,
- 4) z dotacji, subwencji, dofinansowania oraz darowizn,
- 5) z innych dodatkowych źródeł.

III. Wykorzystanie funduszy remontowych

§ 5

Zakres rzeczowy robót remontowych finansowanych z funduszy remontowych nieruchomości określony został w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu.

§ 6

1. Fundusze remontowe nieruchomości przeznaczone są na finansowanie gospodarki remontowej tej nieruchomości, dla której zostały utworzone. Gospodarka remontowa nieruchomości obejmuje:
 - a. remonty zasobów mieszkaniowych użytkowników lokali tworzących fundusz remontowy danej nieruchomości, wymienionych w § 3 pkt. 1),
 - b. remonty elementów nieruchomości wspólnych,
 - c. pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
 - d. pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
2. Fundusze remontowe nieruchomości mogą być wykorzystane w takiej wielkości, w jakiej zostały zgromadzone w ramach danej nieruchomości i nie mogą być przenoszone na inne nieruchomości.

§ 7

1. Środki centralnego funduszu remontowego Spółdzielni tworzonego zgodnie z § 83 ust. 2 pkt. 2 Statutu Spółdzielni mogą być wykorzystane na:
 - 1) przejściowe sfinansowanie kosztów robót remontowych i modernizacyjnych w formie pożyczek dla potrzeb nieruchomości,

- 2) realizację robót związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa zamieszkiwania i termomodernizacją w wysokości nie większej niż 15 % rocznego funduszu wg stanu na koniec roku poprzedzającego ich wydatkowanie,
- 3) sfinansowanie innowacyjnych rozwiązań, powodujących oszczędności w zużyciu energii i mediów, ze szczególnym uwzględnieniem zastosowania odnawialnych źródeł energii po wcześniejszej akceptacji Rady Nadzorczej Spółdzielni,
- 4) sfinansowanie prac remontowych w tym zakup i instalację niezbędnych urządzeń w wolnych lokalach, pozostających w dyspozycji Spółdzielni, i nie podlegających rozliczeniu wg zasad określonych w art. 11 ust. 2, 2¹, 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przeznaczonych dla osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu w oparciu o postępowanie egzekucyjne na wniosek Spółdzielni z tytułu zadłużenia w opłatach. Ponadto na sfinansowanie prac związanych z utworzeniem nowych lokali mieszkalnych dla osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu w oparciu o postępowanie egzekucyjne na wniosek Spółdzielni z tytułu zadłużenia w opłatach.¹

Roboty mogą być objęte bezzwrotną pomocą z centralnego funduszu remontowego, w całości lub w części pod warunkiem że wysokość dofinansowania została zatwierdzona przez Radę Nadzorczą w planie wydatków centralnego funduszu remontowego.

2. Przez roboty remontowe związane z bezpieczeństwem zamieszkiwania należy rozumieć w szczególności:
 - a. remonty tzw. „suchych pionów”,
 - b. wykonanie i remonty dróg pożarowych,
 - c. remonty instalacji elektrycznych i gazowych,
 - d. modernizację lub wymianę dźwigu osobowego, wymianę materiałów stanowiących integralną część dźwigu takich jak:
 - sterowanie dźwigu,
 - falownik,
 - przekładnia ślimakowa reduktora wciągarki,
 - liny nośne i koło cierne,
 - silnik napędowy wciągarki,
 - wirnik silnika napędowego wciągarki,
 - kable zwisowe,
 - ogranicznik prędkości,²
 - e. remonty kanałów wentylacyjno-spalinowych,
 - f. wykonanie sieci, instalacji zabezpieczających dostawę wody w celach p.poż. do budynków wysokich.
3. Roboty wymienione w ust. 2 litera a) i b) mogą być objęte bezzwrotną pomocą z centralnego funduszu remontowego w wysokości 100% i ich wartość –

¹ aneks nr 2 uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 99/14 z dnia 06.11.2014 r

² aneks nr 1 uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 35/14 z dnia 28.02.2014 r.

w zależności od posiadanych środków.³

4. Roboty wymienione w ust. 2 litera c), d), e), f) mogą być objęte bezzwrotną pomocą z centralnego funduszu remontowego w wysokości:
 - do 50% wartości robót wykonywanych w budynkach nieocieplonych
 - do 25% wartości robót wykonywanych w budynkach ocieplonych w latach ubiegłych ze środków funduszu remontowego Spółdzielni⁴
5. Decyzję w sprawie zakwalifikowania robót do w/w kategorii oraz odnośnie wysokości bezzwrotnego ich dofinansowania z centralnego funduszu remontowego podejmuje Zarząd Spółdzielni poprzez ich uwzględnienie w planie rocznym wydatków z centralnego funduszu remontowego.

IV. Zasady przyznawania pomocy zwrotnej ze środków centralnego funduszu remontowego Spółdzielni.

§ 8

1. Wolne środki centralnego funduszu remontowego Spółdzielni mogą być przeznaczone na dofinansowanie w formie pomocy zwrotnej, remontów w poszczególnych nieruchomościach, a w szczególności:
 - a) remontów budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - b) remontów zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - c) remontów związanych z dokończeniem procesu termomodernizacji (docieplanie budynków, regulacja instalacji c.o. itp.),
 - d) przygotowanie dokumentacji technicznej dla planowanych remontów kapitalnych i modernizacji obiektów lub instalacji,
 - e) remontów instalacji gazowych,
 - f) remontów dźwigów osobowych,
 - g) remontów instalacji centralnego ogrzewania.
2. O kierunkach dofinansowania decyduje Zarząd Spółdzielni, podejmując odpowiednie decyzje w formie uchwał, które powinny zawierać:
 - a) kwotę dofinansowania funduszu remontowego danej nieruchomości,
 - b) okres spłaty.
3. Podstawą do podjęcia uchwały jest wniosek Kierownictwa Administracji Osiedlowej. Wniosek winien zawierać:
 - 1) kwotę pożyczki,
 - 2) cel przeznaczenia pożyczki wraz z uzasadnieniem,
 - 3) proponowany okres i formę spłaty pożyczki (spłata pożyczki może następować z funduszu nieruchomości lub poprzez zwiększenie obciążenia w opłatach za użytkowanie mieszkań w pozycji fundusz remontowy),

³ aneks nr 2 uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 99/14 z dnia 06.11.2014 r

⁴ aneks nr 2 uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 99/14 z dnia 06.11.2014 r

- 4) wysokość środków funduszu remontowego nieruchomości pozostającą do dyspozycji Administracji z wyszczególnieniem kwoty odpisu rocznego na fundusz remontowy danej nieruchomości i wysokość niewykorzystanych środków funduszu remontowego nieruchomości z lat poprzednich,
 - 5) opinię przedstawicieli Komitetu Mieszkańców Nieruchomości (w przypadku spłaty pożyczki z odpisu funduszu remontowego nieruchomości),
 - 6) opinię przedstawicieli Komitetu Mieszkańców Nieruchomości (w przypadku spłaty pożyczki poprzez zwiększenie obciążenia w opłatach za użytkowanie mieszkań w pozycji fundusz remontowy).
4. Maksymalny okres spłaty pożyczki winien być uzależniony od wysokości pożyczki i od wysokości rocznego odpisu na fundusz remontowy nieruchomości, przy czym wysokość rat pożyczki winna wynosić co najmniej 20% rocznego odpisu na fundusz remontowy nieruchomości, a okres spłat pożyczki nie może być dłuższy niż 10 lat. Jeżeli okres spłaty pożyczki przy uwzględnieniu wysokości rat pożyczki w wielkości 20% rocznego odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przekracza 5 lat, to spłata pożyczki musi nastąpić poprzez zwiększenie obciążenia w opłatach za użytkowanie mieszkań w pozycji fundusz remontowy.

W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może określić inne warunki odnośnie wysokości rat i okresu spłaty pożyczki po uzyskaniu opinii przedstawicieli Komitetu Mieszkańców Nieruchomości.

5. W przypadku wniosku Komitetu Mieszkańców Nieruchomości w sprawie sfinansowania remontów związanych z dokończeniem procesu termomodernizacji Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę odnośnie udzielenia pożyczki na ten cel na warunkach jej spłaty z dodatkowych wpłat mieszkańców nieruchomości.
6. W uzasadnionych przypadkach pożyczka może być udzielona dla nieruchomości, która wcześniej uzyskała już pożyczkę i jest w trakcie jej spłaty pod warunkiem, że łączna wysokość rat pożyczek spłacanych nie przekroczy 60% rocznego odpisu remontowego nieruchomości. W przypadku przekroczenia tej granicy pożyczka dla danej nieruchomości może być udzielona pod warunkiem, że jej spłata nastąpi z dodatkowych wpłat mieszkańców nieruchomości.
7. W przypadku udzielenia pożyczki z Centralnego Funduszu Remontowego Spółdzielni Zarząd Spółdzielni informuje pisemnie przedstawicieli Komitetu Mieszkańców Nieruchomości oraz wszystkich użytkowników lokali poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w nieruchomości, dla której udzielana jest ta pomoc:
 - a) o wysokości pomocy zwrotnej,
 - b) o celu przeznaczenia środków,
 - c) o terminie zwrotu,

Fakt wywieszenia informacji o udzieleniu pożyczki na tablicach ogłoszeń winien być potwierdzony przez przedstawiciela Komitetu Nieruchomości w prowadzonej przez poszczególne Administracje Osiedlowe ewidencji informacji wywieszanych na tablicach ogłoszeń.

8. Pożyczki z centralnego funduszu remontowego Tarnowskiej Spółdzielni winny

być rejestrowane w stosownym rejestrze prowadzonym przez Dział Eksploatacji.

V. Postanowienia dodatkowe

§ 9

1. Niewykorzystane w danym roku fundusze remontowe, przechodzą na rok następny.
2. Środki centralnego funduszu remontowego Spółdzielni mogą być przejściowo na okres 5 lat wykorzystane na cele inwestycyjne.
3. W przypadku wydzielenia się ze Spółdzielni poszczególnych budynków lub nieruchomości pomoc udzielona z centralnego funduszu remontowego Spółdzielni winna być przez ten budynek lub nieruchomość zwrócona natychmiast w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.
4. Spółdzielnia może zaciągnąć kredyt na sfinansowanie niezbędnych prac remontowych i termomodernizacyjnych i zabezpieczyć go na danej nieruchomości po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
5. Stawki odpisów i opłat naliczane na fundusze remontowe nieruchomości, w ramach opłat za używanie lokali, powinny uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb w tym zakresie.
6. Z funduszy remontowych tworzonych w Spółdzielni, nie mogą być finansowane przeglądy techniczne budynków i instalacji wynikające z przepisów budowlanych i bhp.
7. Plany remontów w zakresie rzeczowym i finansowym podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
8. W przypadku wykonywania remontu części wspólnej nieruchomości obejmującej lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu koszt remontu dotyczący lokali mieszkalnych obciąża fundusz remontowy nieruchomości, natomiast koszt remontu dotyczący lokali o innym przeznaczeniu obciąża koszty eksploatacji i utrzymania tych lokali w proporcji do udziału ich powierzchni użytkowej w ogólnej powierzchni użytkowej nieruchomości.

VI. Postanowienia końcowe

§ 10

1. Traci moc dotychczasowy regulamin określający zasady akumulacji i wydatkowania środków z funduszy remontowych uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.11.2006 r. uchwałą Nr 114 wraz z późniejszymi zmianami.
2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 9.05.2011 r. uchwałą Nr 14/11 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

do Regulaminu określającego zasady
akumulacji i wydatkowania środków
z funduszy remontowych

Wykaz robót remontowych finansowanych z funduszy remontowych nieruchomości zgodnie z rozdziałem III §5 Regulaminu określającego zasady akumulacji i wydatkowania środków z funduszy remontowych

Symbol robót
stosowany
w ewidencji
wewnętrznej

Wyszczególnienie robót

A Roboty dekarские

- remont, naprawa i wymiana pokrycia dachowego

B Roboty blacharskie

- wymiana całkowita rynien, rur spustowych, pasów pod i nad rynnowych, obróbek blacharskich wraz z wymianą haków, mocowaniem kołków
- miejscowa wymiana odcinków rynien, rur spustowych i pasów pod i nad rynnowych wraz z elementami zamocowań
- wymiana nasad i czapek kominowych, obróbek kominów, włazów na dach
- wymiana zewnętrznych parapetów okiennych, obróbek balkonów i loggii
- zabezpieczenie antykorozyjne rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich oraz powierzchni dachowych

C Roboty ślusarskie

- remont i wymiana bram
- remont i wymiana daszków nad wejściami do klatek schodowych
- remont i wymiana balustrad: balkonów, loggii, klatek schodowych
- wymiana i remont samozamykaczy
- wymiana zamków i klamek w drzwiach do klatek schodowych, zejść do piwnic, pomieszczeń gospodarczych i technicznych oraz innych pomieszczeń wspólnego użytku
- montaż i remont skrzynek elektrycznych, hydrantowych, gazowych, skrzynek pionów pożarowych, szuflad zsympowych oraz

wykonanie konstrukcji metalowych, elementów ślusarskich drzwiowych i okiennych

- zabezpieczenie antykorozyjne ślusarki okiennie-drzwiowej, daszków metalowych i innych elementów metalowych
- wymiana i naprawa skrzynek na listy zamontowanych przez TSM
- remont i montaż daszków nad balkonami

D Roboty malarskie

- malowanie klatek schodowych
- malowanie wiatrołapów, pomieszczeń ogólnego użytku, fragmentów elewacji
- malowanie komór zsypowych, maszynowni, szymbów dźwigowych

E Remont i wymiana stolarki okiennie – drzwiowej

- remont i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych, piwnicach, pomieszczeniach ogólnego użytku (z wyłączeniem drzwi do mieszkań i boksów piwnicznych)
- wykonanie i remont włazów dachowych, parapetów, listew wykończeniowych i innych konstrukcji drewnianych związanych ze stolarką okienna i drzwiową w pomieszczeniach ogólnego użytku
- szklenie okien, drzwi, bram wejściowych do budynków, naświetli (komplet szklenia) w pomieszczeniach ogólnego użytku

F Roboty remontowe i modernizacyjne w budynkach i w mieszkaniach

- remont i modernizacja konstrukcji stropu
- remont i modernizacja ścian nośnych i zewnętrznych
- remont i modernizacja konstrukcji dachu
- remont i modernizacja dźwigów osobowych
- remont i modernizacja kanałów spalinowych, wentylacyjnych i dymowych
- remont i modernizacja pozostałych elementów budynku (np. prześwitów pod budynkami, słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, balkonów, zsypów, opasek wokół budynków, izolacji: przeciwwodnych, dźwiękochłonnych i termicznych)
- wykonanie wylewek: w piwnicach, na klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnego użytku
- wykonanie tynków wewnętrznych w pomieszczeniach ogólnego użytku
- wykonanie ścianek działowych w pomieszczeniach ogólnego użytku
- naprawy tynkarsko – malarskie oraz osadzanie: zawiasów, skobli, balustrad, kratek wentylacyjnych w pomieszczeniach ogólnego użytku
- remont schodów w pomieszczeniach ogólnego użytku

- wykonanie wierzchniej warstwy podłogowej w pomieszczeniach ogólnego użytku
- wykonanie wyjazdów, podjazdów, zabezpieczeń i wykonanie innych elementów związanych z udostępnieniem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych budynku dla osób niepełnosprawnych)

G Remont instalacji wod-kan, gaz, c.c.w. w mieszkaniach

- remont i wymiana całkowita lub częściowa pionów wod-kan, gaz, c.c.w.
- wymiana zaworów odcinających
- wymiana wodomierzy

H Remont instalacji wod-kan, gaz, c.c.w. poza mieszkaniem oraz instalacji p.poż.

- remont pionów i poziomów wod-kan, gaz, c.c.w. przyłączy kanalizacyjnych, zaworów regulacyjnych, czerpalnych, osprzętu regulacyjnego i pomiarowego wodomierzy głównych
- remont studzienek kanalizacyjnych
- wykonanie izolacji termicznej rurociągów, malowanie rurociągów, instalacji, skrzynek gazowych oraz ich oznakowanie
- remont i uzupełnienie pionów pożarowych
- wykonanie i remont drenażu opaskowego

I Remont sieci i rozdzielaczy c.o. i c.c.w

- remont i modernizacja; sieci, rozdzielaczy c.o., kotłowni
- remont i modernizacja wewnętrznej instalacji c.o.
- remont i modernizacja sieci rozdzielacz c.c.w.
- remont i modernizacja wewnętrznej instalacji c.c.w.

L Remont urządzeń i instalacji elektrycznych oraz instalacji odgromowych

- wymiana przewodów elektrycznych w pomieszczeniach ogólnego użytku
- wymiana tablic elektrycznych, głównych wyłączników prądu, automatów schodowych, styczników, transformatorów, zegarów sterujących, aparatury sterującej itp.
- wykonanie i remont instalacji odgromowej
- wymiana: wyłączników, przycisków, lamp oświetleniowych, pierścieni łączeniowych i listew zaciskowych w pomieszczeniach ogólnego użytku
- remont i wymiana wentylacji mechanicznej oraz wentylatorów elektrycznych

- modernizacja instalacji elektrycznej w pomieszczeniach ogólnego użytku
- wykonanie, remont i wymiana urządzeń i instalacji domofonowej

Ł Roboty elewacyjne i termomodernizacyjne

- wykonanie ocieplenia ścian
- wykonanie tynków zewnętrznych
- uszczelnianie połączeń płyt zewnętrznych, dylatacji, filarków między-okiennych
- remont kominów (reperacja tynków, uzupełnianie murowania i czap kominowych, impregnacja tynków na kominach i czapach kominowych)
- wykonanie elewacji budynku
- wykonanie ocieplenia stropów nad piwnicami i stropów nad ostatnią kondygnacją
- wykonanie ocieplenia prześwitów pod budynkami

M Remont i modernizacja sieci i instalacji AZART i TV kablowej

- remont i modernizacja sieci i instalacji AZART i TV kablowej

N Remont hydroforni

- remont i modernizacja lub likwidacja hydroforni

P Remont oraz wykonanie nowych ciągów komunikacyjnych i elementów małej architektury

- remont, modernizacja i budowa nowych; ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, dróg i parkingów
- remont, modernizacja i budowa altan śmietnikowych
- niwelacja terenów i zagospodarowanie zieleni
- budowa i remont placów zabaw, ogrodzeń i ławek oraz innych elementów małej architektury

R Obsługa pogotowia awaryjnego

- usuwanie awarii z użyciem materiałów i urządzeń

S Inne roboty

- sporządzanie opinii na temat stanu technicznego budynków i mieszkań, instalacji elektrycznej, instalacji odgromowej, instalacji gazowej, stanu technicznego przewodów kominowych związanych przygotowaniem do prowadzenia robót remontowych,