

# REGULAMIN

## OKREŚLAJĄCY ZASADY AKUMULACJI I WYDATKÓW ŚRODKÓW Z FUNDUSZY REMONTOWYCH

### Część I. Postanowienia ogólne.

#### §1

1. Podstawę tworzenia funduszy remontowych stanowi art. 6 ust. 3, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, § 77 i § 79 Statutu Spółdzielni oraz rzeczowy plan remontów na dany rok gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Jednostką rozliczeniową jest powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych.

### Część II. Tworzenie funduszy.

#### §2

Stosownie do zapisów § 77 i § 79 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.

### **Część 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:
  - 1) remonty zasobów mieszkaniowych użytkowników lokali tworzących fundusz remontowy danej nieruchomości, wymienionych w § 3 pkt. 1)
  - 2) remonty elementów nieruchomości wspólnych,
  - 3) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
  - 4) 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 § 77 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,
  - 3) sfinansowanie innowacyjnych rozwiązań, powodujących oszczędności w zużyciu energii i mediów, ze szczególnym uwzględnieniem zastosowania odnawialnych źródeł energii po wcześniejszej akceptacji Rady Nadzorczej Spółdzielni,
2. Roboty określone w ust. 1, pkt 2) i 3) mogą być objęte bezwrotną 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.
3. Przez roboty remontowe związane z bezpieczeństwem zamieszkiwania należy rozumieć w szczególności:
  - 1) wykonanie i remonty urządzeń oraz instalacji zabezpieczenia p.poż.,
  - 2) wykonanie i remonty dróg pożarowych i dojazdów dla służb medycznych,
  - 3) wykonanie rozwiązań zamiennych dla drogi pożarowej,
  - 4) wykonanie i modernizację monitoringu wizyjnego,
  - 5) likwidację urządzeń zsympowych,
  - 6) remonty lub likwidacja instalacji gazowych,
  - 7) remontem instalacji elektrycznej w przypadku likwidacji instalacji gazowej,
  - 8) 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,
- 9) remonty kanałów wentylacyjno-spalinowych,
4. Roboty związane z bezpieczeństwem zamieszkiwania mogą być objęte bezzwrotną pomocą z centralnego funduszu remontowego w wysokości do 100% ich wartości – w zależności od posiadanych środków, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6.
5. Roboty wymienione w ust. 3 pkt 6), 7), mogą być objęte bezzwrotną pomocą z centralnego funduszu remontowego w wysokości do 50% wartości robót.
6. Roboty wymienione w ust. 3 pkt 8), 9) mogą być objęte bezzwrotną pomocą z centralnego funduszu remontowego w wysokości:
- do 25% wartości robót wykonywanych w budynkach ocieplonych w latach ubiegłych przed 01.01.2004 roku ze środków funduszu remontowego Spółdzielni,
  - do 50% wartości robót wykonywanych na pozostałych budynkach.
7. 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.

#### **Część 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:
- 1) remontów budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
  - 2) remontów zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
  - 3) remontów związanych z dokończeniem procesu termomodernizacji (docieplanie budynków, regulacja instalacji c.o. itp.),
  - 4) przygotowanie dokumentacji technicznej dla planowanych remontów kapitalnych i modernizacji obiektów lub instalacji,
  - 5) remontów instalacji gazowych,
  - 6) remontów dźwigów osobowych,
  - 7) remontów instalacji centralnego ogrzewania
2. O kierunkach dofinansowania decyduje Zarząd Spółdzielni, podejmując odpowiednie decyzje w formie uchwał, które powinny zawierać:
- 1) kwotę dofinansowania funduszu remontowego danej nieruchomości,
  - 2) 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),
  - 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,
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.
- 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 przypadku udzielenia pożyczki z Centralnego Funduszu Remontowego Spółdzielni Zarząd Spółdzielni informuje pisemnie przedstawicieli Komitetu Mieszkańców Nieruchomości:
- 1) o wysokości pomocy zwrotnej,
  - 2) o celu przeznaczenia środków,
  - 3) o terminie zwrotu,

## **Część 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.

## **Część VI. Postanowienia końcowe.**

### §10

1. Traci moc dotychczasowy regulamin określający zasady akumulacji i wydatkowania środków z funduszy remontowych uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 09.05.2011 r. uchwałą Nr 14/11 wraz z późniejszymi zmianami.
2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 20.12.2021 r. uchwałą Nr 40/21 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ TSM

*Dariusz Dudzik*

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ TSM

*Tadeusz Smoła*

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 zsypanych oraz wykonanie konstrukcji metalowych, elementów ślusarskich drzwiowych i okiennych
- zabezpieczenie antykorozyjne ślusarki okiенno-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 wiatrotapów, pomieszczeń ogólnego użytku, fragmentów elewacji
- malowanie komór zsypanych, maszynowni, szybów dźwigowych

- E**                    **Remont i wymiana stolarki okiennej – 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 okienną 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, zsyków, 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, kratki 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)
  - montaż i remonty instalacji odnawialnych źródeł energii
- 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, czerpialnych, 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 międzyokiennych
- 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-jezdnymi, dróg i parkingów
- remont, modernizacja i budowa altan śmietnikowych oraz pojemników podziemnych i półpodziemnych
- 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,

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ TSM

*Dariusz Dudzik*

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ TSM

*Tadeusz Smoła*