

Załącznik do uchwały
Nr17/2025.....
Rady Nadzorczej
SM „Koksownik” w Zdzieszowicach
z dnia25.03.2025.....

R E G U L A M I N

Funduszu Remontowego

**Spółdzielni Mieszkaniowej
„Koksownik”
w Zdzieszowicach**

§ 1

Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2024r. poz. 558)
- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 593)
- Statut Spółdzielni

§ 2

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy:
 - a. członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,
 - b. osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c. właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni.

§ 3

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a) remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji. Wszystkie poniesione nakłady, których celem jest przywrócenie stanu pierwotnego środka trwałego oraz utrzymanie jego bieżącej użyteczności technicznej stanowią remont. Remontem jest również naprawa oraz wymiana zużytych elementów, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym – art. 3 pkt 11 ustawy Prawo Budowlane,
 - b) konserwacji – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót mających na celu jego utrzymanie w dobrym stanie, zabezpieczenie przed szybkim zużyciem albo zniszczeniem,
 - c) użytkownikowi – należy przez to rozumieć członka Spółdzielni, właściciela lokalu mieszkalnego niebędącego członkiem Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu, najemcę lokalu mieszkalnego, osoby bez tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
 - d) zasób mieszkaniowy – należy przez to rozumieć budynki, wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, pomieszczenia związane z administrowaniem, urządzenia i uzbrojenie terenu,
 - e) mienie spółdzielni – należy przez to rozumieć nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnie działalności, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz nieruchomości niezabudowane.

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
SM «KOKSOWNIK»

Aniela Miszkiewicz

§ 4

1. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, przy czym w ramach funduszy remontowych nieruchomości ewidencję i rozliczanie kosztów prowadzi się na poszczególne nieruchomości.
2. Środki na remonty mienia spółdzielni przeznacza się na pokrycie kosztów i wydatków dotyczących budynków i ich części, budowli i infrastruktury zaliczonych do mienia wspólnego, nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali.
3. Gospodarkę funduszem remontowym zasobów mieszkaniowych prowadzi Zarząd Spółdzielni.
4. Wysokość opłat wnoszonych na poszczególne fundusze remontowe zasobów mieszkaniowych ustala Rada Nadzorcza.

§ 5

1. Fundusz remontowy tworzy się z:
 1. odpisów od lokali mieszkalnych obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi własnymi i obcymi, zarządzanymi przez Spółdzielnię,
 2. odpisów od lokali użytkowych własnych i obcych zarządzanych przez Spółdzielnię,
 3. kwot uzyskanych z tytułu potrąceń części wynagrodzeń od wykonawców za wady stwierdzone przy odbiorze zleconych remontów,
 4. kar za zwłokę w usuwaniu wad i usterek technicznych,
 5. uzyskanych bonifikat i premii termomodernizacyjnych oraz umorzeń pożyczek na termomodernizację,
 6. przeznaczenia nadwyżki przychodów nad kosztami, osiągniętej z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zysku z innej działalności gospodarczej,
 7. podziału nadwyżki bilansowej za poprzedni okres rozliczeniowy według uchwały Walnego Zgromadzenia,
 8. nadwyżek dochodów nad kosztami własnymi jednostek wykonawstwa remontowego,
 9. przychodów z umorzonych kwot kredytów bankowych i pożyczek,
 10. środków otrzymanych na dofinansowania celowe,
 11. odszkodowań otrzymanych od jednostek ubezpieczeniowych, zwłaszcza gdy koszt likwidacji danej szkody obciążył środki funduszu remontowego, odszkodowań od osób, które spowodowały szkodę w nieruchomości i zobowiązane były do jej naprawienia,
 12. innych wpływów: dotacji, dobrowolnych wpłat itp. na które zezwalają obowiązujące przepisy,
 13. innych wpływów.
2. Odpisów na remonty nie dokonuje się od pomieszczeń piwnicznych przynależnych do lokali mieszkalnych oraz od pomieszczeń piwnicznych, które zostały wynajęte odpłatnie mieszkańcom danej nieruchomości jako dodatkowe piwnice.
3. Dla realizacji celów remontowych Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek za zgodą Walnego Zgromadzenia.

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
SM »KONKOWNIK«

Aniela Miszkiewicz

§ 6

1. Zasady wnoszenia opłat od lokali na fundusz remontowy ustala się w sposób następujący:
 - a) jednostką rozliczeniową funduszu remontowego jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz użytkowego,
 - b) fundusz remontowy jest wnoszony miesięcznie razem z innymi składnikami opłat za używanie lokali.

§ 7

1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości i mienia spółdzielni ujmowany jest w planie rzeczowym remontów, który sporządzany jest na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych określone są przez Zarząd Spółdzielni, na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów.
2. Plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy, zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej w Planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni.
3. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszu remontowego, z uwzględnieniem środków wynikających z ewidencji, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
 - a) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - d) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
4. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów, w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.
5. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych, np. spowodowanych awarią, a w szczególności tych, o których mowa w ust. 3 lit. a i b niniejszego regulaminu, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza planem rocznym remontów. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac, ich koszcie oraz wystąpić z wnioskiem o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
6. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych, zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.

§ 8

1. Środki funduszu remontowego danej nieruchomości przeznaczone są na:
 - a) finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych – zakres prac określono w załączniku Nr 1;

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
SM »KOKOSZANIN«
Aniela Miskiewicz

- b) finansowanie prac remontowych usuwających wady technologiczne, dociepleniowe i termomodernizacyjne współfinansowane między innymi kredytami;
- c) wykonanie ekspertyz, opinii i projektów budowlanych itp.
- d) opłaty administracyjne i inne wynikające z odrębnych przepisów w związku z robotami budowlanymi,
- e) finansowanie robót obciążających spółdzielnię wynikających z Regulaminu stanowiącego załącznik Nr 1,
- f) finansowanie roszczeń regresowych związanych ze szkodami ubezpieczeniowymi w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
- g) wydatki remontowe wynikające z usuwania awarii w ramach rezerwy funduszu remontowego,
- h) finansowanie robót określonych decyzjami Zarządu oraz Rady Nadzorczej.

2. Środki na remont mienia Spółdzielni przeznacza się na:

- a) remonty nieruchomości budynkowych stanowiących własność Spółdzielni;
- b) remonty budowli związanych z zasobami spółdzielczymi (drogi, ulice, place, przyłącza wodno-kanalizacyjne, gazowe, elektryczne (WLZ) i inne mienie).

§ 9

Nakłady o charakterze konserwacyjnym obciążają bieżące koszty eksploatacyjne (określa je załącznik Nr 2).

§ 10

- 1. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu na remonty, środkami wolnego funduszu zasobowego Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminu refundacji zaangażowanych środków. Decyzję podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni w drodze uchwały.
- 2. Przejściowe zwiększenia funduszu remontowego środkami funduszu zasobowego na zasadzie tzw. pożyczki wewnętrznej lub w ten sam sposób zwiększenia funduszu danej nieruchomości środkami funduszu remontowego Spółdzielni nie powodują oprocentowania. Decyzję w sprawie pożyczki i warunków spłaty podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 11

- 1. Wysokość stawek funduszu remontowego – naliczanych w ramach opłat za używanie lokali powinna wynikać:
 - a) z wielkości faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów, określonych na podstawie przeglądów rocznych i wieloletnich;
 - b) ze stanu funduszu na remonty na początek roku.
- 2. Roczne stawki, o których mowa w ust. 1, są określone w planie finansowym na dany rok i nie uwzględniają potrzeb finansowych związanych z naprawami wewnątrz lokali, wykraczającymi poza zakres napraw obciążających Spółdzielnię, wg Regulaminu określającego wzajemne obowiązki Spółdzielni i Mieszkańców w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz części wspólnych.

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
SM «KOKOSZANIE»

Aniela Miszkiewicz

3. Stawki funduszu remontowego od lokali mieszkalnych są ustalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych nieruchomości, uwzględniając stan funduszu remontowego tych nieruchomości.
4. O wysokości stawek funduszu remontowego powiadamiani są użytkownicy lokali mieszkalnych w odrębnej pozycji opłat za użytkowanie lokali.
5. W uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość zróżnicowania, w zależności od potrzeb remontowych, stawek dla poszczególnych nieruchomości.
6. Stawki odpisów na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być ustalone przez Radę Nadzorczą:
 - a) jednolicie dla zasobów objętych wspólnym rozliczaniem kosztów eksploatacji lub
 - b) zróżnicowane, w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych budynków, zespołów budynków w ramach odrębnych nieruchomości.
7. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może ustalić dodatkowe stawki odpisów na fundusz remontowy /celowy/ na sfinansowanie przyszłych remontów wymagających znacznych nakładów finansowych, na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.
8. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy celowy z:
 - a) odpisów w ciężar kosztów, jeżeli cel objęty remontem stanowi spółdzielczy zasób mieszkaniowy,
 - b) wpłat użytkowników lokali,
 - c) dotacji celowych uzyskanych ze źródeł zewnętrznych,
 - d) dofinansowania z dochodów pochodzących z działalności gospodarczej spółdzielni.
9. Fundusze remontowe celowe mogą być tworzone na remonty realizowane jako jedno zadanie.
10. Fundusz remontowy celowy rozliczany jest po całkowitym zakończeniu zadania.

§ 12

Środki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych mogą być gromadzone łącznie ze środkami na eksploatację.

§ 13

Nie wykorzystane lub przekroczone w ciągu roku fundusze na remonty przechodzą na rok następny.

§ 14

1. Uwzględniając potrzeby i możliwości sfinansowania robót remontowych Zarząd zobowiązany jest do opracowania planu rzeczowo-wartościowego funduszu remontowego na dany rok kalendarzowy.
 - a) Plan powinien zawierać rezerwę w wysokości 5 % planowanego funduszu remontowego na roboty nieprzewidziane, usuwanie awarii i remonty mieszkań.
 - b) Przekroczenie planu funduszu remontowego wymaga jego korekty w postaci uchwały Rady Nadzorczej.

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
SM »KONSEKUTYWNIA«

Aniela Miszkiewicz

§ 15

1. Niniejszy regulamin został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr^{17/2025} z dnia^{25.03.2015} z mocą obowiązującą od^{25.03.2025}.....
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty i modernizację zasobów mieszkaniowych wprowadzony uchwałą RN Nr 25/2002 z dnia 25.02.2002 r.

R A D A
Spółdzielni Mieszkaniowej
„KOKOSOWNIK”
w Zdzieszowicach

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
SM „KOKOSOWNIK”

Aniela Miskiewicz

Wykaz robót zaliczanych do remontu i modernizacji budynku mieszkalnego

1. Remont lub modernizacja przyłączy, elementów przyłączy budynku obejmujące:
 1. przyłącza wodociągowe,
 2. przyłącza kanalizacyjne,
 3. przyłącza sieci ciepłej, węzły ciepłownicze,
 4. przyłącza do linii elektrycznej,
 5. przyłącza do sieci gazowej.
2. Remont i modernizacja fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujące:
 1. wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
 2. izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, cieplne,
 3. osuszanie fundamentów.
3. Remont lub modernizacja elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczące:
 1. konstrukcji stropów,
 2. konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
 3. konstrukcji i pokrycia dachu,
 4. docieplenia stropów i stropodachów,
 5. kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
 6. pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np.: słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, balkonów, loggii, kominów, izolacji przeciwwodnych, dźwiękochłonnych.
4. Remont lub modernizacja elewacji budynku, obejmujące:
 1. tynki i okładziny zewnętrzne,
 2. malowanie elewacji,
 3. docieplenie ścian budynku,
 4. obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku,
 5. opaski budynków, kratki wentylacji stropodachów.
5. Wymiana lub remont okien oraz drzwi zewnętrznych klatek schodowych oraz pomieszczeń technicznych ogólnego użytku.
6. Przebudowa układu funkcjonalnego budynku, obejmująca wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów związanych z udostępnieniem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych budynku dla osób niepełnosprawnych.

7. Remont, modernizacja, wymiana lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozprowadzanie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych: wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:

1. instalacji kanalizacyjnych i wodociągowych (piony, poziomy),
2. instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia,
3. przewodów wentylacyjnych, spalinowych,
4. instalacji centralnego ogrzewania,
5. instalacji gazowych.

8. Remont części wspólnej budynku (ciągów komunikacyjnych np. malowanie klatek schodowych, piwnic, pralni, suszarni i pomieszczeń z głównym kurkiem gazowym oraz przyłączem wodnym).

9. Zagospodarowanie terenu wspólnego zewnętrznego.

10. Zakup nowych koszy na śmieci i kontenerów na odpady.



Wykaz robót zaliczanych do konserwacji budynku, lokalu mieszkalnego i terenów przyległych do nieruchomości.

1. Okresowe przeglądy techniczne wynikające z przepisów prawa budowlanego.
2. Okresowe i bieżące przeglądy techniczne wynikające z warunków technicznych użytkowania, przepisów dozoru technicznego i względów bezpieczeństwa.
3. Okresowe i bieżące kontrole budynków, budowli i urządzeń infrastruktury.
4. Bieżąca konserwacja, regulacja i naprawy zamknięć w pomieszczeniach ogólnego użytku, drzwiach zewnętrznych, wyjść na dach, kompletowanie i dorabianie kluczy, wymiana zawiasów, naprawa zamków i zamknięć drzwiowych oraz drabinek włazowych.
5. Kontrola kompletności i stanu technicznego oraz wymiana sprzętu p. poż., oznakowań budynków, dróg wewnętrznych oraz elementów wyposażenia budynków.
6. Bieżąca kontrola i naprawa instalacji zimnej wody, kanalizacji, centralnego ogrzewania, kanalizacji deszczowej i gazowej polegającej w szczególności na:
 - zabezpieczeniu miejsc awarii w tych instalacjach poprzez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualnie założenie opasek,
 - przeczyszczeniu i udrożnieniu przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach, przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
 - zabezpieczeniu niesprawnych urządzeń gazowych i ulotów na instalacji poprzez odcięcie od zasilania i zamknięciu dopływu gazu,
 - naprawie uszkodzonych elementów zaworów przez wymianę głowic lub uszczelki w głównych pionach i poziomach oraz zaworach odcinających lokal,
 - uzupełnieniu izolacji cieplnej na instalacji centralnego ogrzewania,
 - sprawdzeniu i naprawie drożności oraz szczelności studzienek, wpustów deszczowych, rynien i rur spustowych,
 - wymianie i uzupełnieniu uszczelniania w instalacji wod.-kan., w głównych pionach i poziomach.
7. Bieżąca kontrola i naprawa instalacji elektrycznej w budynkach, na budynkach i znajdujących się w terenie polegającej w szczególności na:
 - wymianie żarówek w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków i terenu oraz sprawdzeniu działania oświetlenia,
 - naprawie instalacji oświetleniowej, wymianie osprzętu oświetleniowego oraz urządzeń elektrycznych na klatkach schodowych, w piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz terenu,

MB

- usuwaniu awarii występujących na instalacji elektrycznej, w tym w pionach WLZ w budynkach wraz z wymianą zabezpieczeń,
- kontroli działania i ewentualnej naprawie lub wymianie automatów oświetlenia na klatkach schodowych,
- kontroli i naprawie instalacji odgromowej,
- inne naprawy o charakterze awaryjnym.

8. Drobne naprawy ogólnobudowlane polegające w szczególności na:

- naprawie elementów małej architektury i wyposażenia placów zabaw,
- uzupełnieniu drobnych ubytków malarskich, odnawianiu powłok malarskich drobnych elementów budynków i budowli, zwłaszcza w zakresie ochrony przed korozją,
- uzupełnieniu drobnych ubytków tynku zewnętrznych elewacji oraz wewnętrznych w pomieszczeniach ogólnego użytku,
- uzupełnieniu ubytków płytek chodnikowych, krawężników i innych elementów dróg, placów, zatok parkingowych,
- wykonywaniu prac spawalniczych w wyposażeniu budynku, budowli i urządzeń infrastruktury,
- uzupełnieniu ubytków okładzin posadzkowych i posadzek w pomieszczeniach ogólnego użytku.

9. Inne drobne prace mające wpływ na utrzymanie w nie pogorszonym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości, a nie objęte planem rzeczowym funduszu remontowego.

10. Wszelkiego rodzaju drobne prace remontowe polegające na usuwaniu awarii w nieruchomościach w celu przywrócenia sprawności technicznej.

11. Wszelkiego rodzaju drobne prace remontowe polegające na usuwaniu skutków awarii w budynkach, jeżeli ich wykonanie musi nastąpić natychmiast po usunięciu awarii, gdy zagraża to zdrowiu lub życiu mieszkańców lub bezpośrednio wpływa na stan techniczny nieruchomości.