

REGULAMIN  
TWORZENIA I WYKORZYSTYWANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO  
W TYSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZUZANNA” W TYCHACH

## I PODSTAWA PRAWNA

### § 1

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej także: „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”) - tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 558
2. Ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane - tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych - Dz. U. 1999 r. nr 74, poz. 836
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - jednolity tekst Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.
5. Statut Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zuzanna” w Tychach.

## II POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 2

1. Regulamin określa zasady tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych oraz źródeł finansowania remontów.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
  - 1) Nieruchomości – rozumie się przez to działkę lub kilka działek gruntu niezabudowanych lub zabudowanych budynkiem lub budynkami mieszkalnymi albo budynkami o innym przeznaczeniu, czy też innymi trwale związanymi z gruntem budowlami, dla których jest założona jedna księga wieczysta,
  - 2) Nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to grunt oraz części budynku lub budynków i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się m.in. powierzchnię korytarzy piwnicznych, pralnie, suszarnie, wózkownie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia węzła ciepłego i wodociągowego, inne pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach oraz instalacje,
  - 3) Lokalu własnym – rozumie się przez to każde pomieszczenie niebędące lokalem mieszkalnym, użytkowym służące jako m.in. siedziba Zarządu, pomieszczenia magazynowe, pomieszczenie na prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej. Nie stanowi lokalu własnego pomieszczenie techniczne, pralnia lub suszarnia, stanowiące pomieszczenia wspólnego użytku w nieruchomości wspólnej,
  - 4) Remontie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
  - 5) Konserwacji, która polega wyłącznie na dokonywaniu zabiegów mających na celu zachowanie danej konstrukcji w należytym stanie.

### III ZASADY TWORZENIA I WYDATKOWANIA FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

#### § 3

1. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzy się z:
  - 1) odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi od wszystkich lokali mieszkalnych,
  - 2) innych źródeł, w szczególności: z nadwyżki bilansowej.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych dotyczy: członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Jednostką rozliczeniową w ramach sporządzania odpisów jest powierzchnia użytkowa lokali położonych w tej nieruchomości określona w zł/m-c/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.

#### § 4

1. W ramach funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych tworzy się fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych nieruchomości, który przeznaczony jest na remonty nieruchomości wspólnych oraz na remonty dotyczące napraw wewnątrz lokali zaliczanych według postanowień Statutu i innych regulaminów do obowiązków Spółdzielni.
2. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych nieruchomości jest przeznaczony i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości.

#### § 5

1. Wysokość odpisów na fundusz remontowy, określana jest w planie gospodarczym Spółdzielni zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą.
2. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, wyników przeglądów (rocznych i pięcioletnich) oraz wyposażenia nieruchomości.

#### § 6

Koszty remontów nieruchomości wspólnych w nieruchomościach rozliczane są na poszczególne lokale znajdujące się w tych nieruchomościach, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej i obciążają:

- 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych nieruchomości w części dotyczącej lokali mieszkalnych;
- 2) koszty eksploatacji i utrzymania – w części dotyczącej lokali użytkowych w najmie i lokali własnych.

### IV ZASADY GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

#### § 7

1. Plan remontów określający zakres rzeczowy remontów i źródła ich finansowania, zatwierdzany jest przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych nie finansuje się napraw i remontów, które zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem obowiązków w zakresie remontów lokali obciążają ich użytkowników.
3. Wykaz prac, które w szczególności nie są finansowane z funduszu remontowego, stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu. Koszty tych prac obciążają bieżące koszty utrzymania i konserwacji zasobu mieszkaniowego.

§ 8

1. W przypadku, gdy wysokość uchwalonego odpisu nie zapewnia pokrycia zaplanowanych kosztów remontów nieruchomości, dopuszcza się zastosowanie kumulacji środków na kolejne lata.

§ 9

1. Spółdzielnia po zamknięciu roku obrachunkowego sporządza rozliczenie finansowe planu remontów dla każdej nieruchomości.
2. Wynikający z powyższego rozliczenia wynik finansowy funduszu remontowego nieruchomości, przechodzi na rok następny jako bilans otwarcia odpowiednio w danej nieruchomości.

## V POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

Jeżeli w nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali lub została podjęta uchwała, o której mowa w art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia po dokonaniu rozliczenia finansowego funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych oraz pozostałych nakładów na ww. nieruchomość, odpowiednio:

- 1) przekazuje niewykorzystane środki na funduszu właścicielom lokali w części przypadającej na daną nieruchomość - w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego (za rok w którym została wyodrębniona własność wszystkich lokali lub została podjęta przez Walne Zgromadzenie uchwała, o której mowa w art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
- 2) jest uprawniona do żądania od poszczególnych właścicieli (proporcjonalnie do ich udziału w części wspólnej) zwrotu środków na pokrycie przekroczenia kosztów remontów nieruchomości.

§ 11

1. Sprawy nieuregulowane niniejszym Regulaminem, Zarząd Spółdzielni będzie rozpatrywał indywidualnie.
2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.09.2024 r. Uchwałą Nr 01/09/2024 i wchodzi w życie z dniem 23.09.2024 r.
3. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc obowiązującą w części dotyczącej funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych (§ 17 i 18) w „Regulaminie Gospodarki Finansowej Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zuzanna” tekst jednolity przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 540/06/2019 z dnia 07.06.2019 r.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

TSM „ZUZANNA”  
Filon Jahina

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ  
TSM „ZUZANNA”

Miroslaw Kantor

1. Nie obciąża się funduszu remontowego Spółdzielni w szczególności pracami poniesionymi na:
  - 1) okresowe przeglądy techniczne wynikające z przepisów prawa budowlanego,
  - 2) okresowe i bieżące przeglądy wynikające z warunków technicznych użytkowania, przepisów dozoru technicznego i względów bezpieczeństwa,
  - 3) okresową i bieżącą kontrolę budynków, budowli i urządzeń infrastruktury oraz przyjmowania zgłoszeń awarii i usterek przez mieszkańców,
  - 4) bieżącą konserwację, regulację i naprawy wszystkich zamknięć w budynkach w pomieszczeniach ogólnego użytku, drzwiach zewnętrznych, wyjść na dach, kompletowanie i dorabianie kluczy, wymianę zawiasów, naprawę zamków i zamknięć drzwiowych oraz drabinek włazowych,
  - 5) kontrolę kompletności i stanu technicznego oraz wymianę sprzętu p.poż., oznakowań budynków oraz elementów wyposażenia budynków,
  - 6) bieżącą kontrolę i naprawę instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, deszczowej i gazowej polegającej w szczególności na:
    - a) zabezpieczeniu miejsc awarii w tych instalacjach poprzez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualne założenie opasek zaciskowych,
    - b) przeczyszczaniu i udrożnieniu przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach, przewodów wentylacyjnych i kominowych,
    - c) zabezpieczeniu niesprawnych urządzeń gazowych poprzez odcięcie od instalacji i zamknięcie dopływu gazu,
    - d) naprawie uszkodzonych elementów armatury przez wymianę głowic lub uszczelek w głównych pionach i poziomach,
    - e) uzupełnianiu izolacji cieplnej na przewodach c.o. i c.c.w. na głównych pionach i poziomach oraz w lokalach,
    - f) sprawdzaniu i naprawie drożności oraz szczelności studzienek, wpustów deszczowych i rur spustowych,
    - g) wymianie i uzupełnieniu uszczelnienia w instalacji wod.-kan. w głównych pionach i poziomach;
  - 7) bieżącą kontrolę i naprawę instalacji elektrycznych w budynkach, na budynkach i znajdujących się w terenie polegającej w szczególności na:
    - a) wymianie żarówek w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków i terenu oraz sprawdzanie działania oświetlenia,
    - b) naprawie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz terenu,
    - c) naprawie i wymianie osprzętu i elementów oświetlenia oraz urządzeń elektrycznych,
    - d) usuwaniu awarii występujących na instalacji elektrycznej, w budynkach wraz z wymianą zabezpieczeń i wkładek topikowych,
    - e) kontroli działania i ewentualnej naprawie lub wymianie automatów oświetlenia na klatkach schodowych,
    - f) kontroli i naprawie instalacji odgromowej,
    - g) inne naprawy o charakterze awaryjnym;
  - 8) drobne naprawy ogólnobudowlane polegające w szczególności na:
    - a) naprawie elementów małej architektury i wyposażenia placów zabaw,
    - b) uzupełnianiu drobnych ubytków malarskich, odnawianiu powłok malarskich drobnych elementów budynków i budowli, zwłaszcza z zakresie ochrony przed

- korozją,
- c) uzupełnianiu drobnych ubytków tynków ścian zewnętrznych oraz wewnętrznych w pomieszczeniach ogólnego użytku,
  - d) uzupełnianiu drobnych ubytków płytek chodnikowych, krawężników i innych elementów dróg, placów, zatok parkingowych i parkingów,
  - e) wykonywaniu drobnych prac spawalniczych w wyposażeniu budynków, budowli i urządzeń infrastruktury,
  - f) uzupełnianiu ubytków okładzin posadzkowych i posadzek w pomieszczeniach ogólnego użytku;
- 9) wszelkiego rodzaju prace remontowe i drobne naprawy wykonywane w lokalach, które obciążają użytkownika lokalu.

**U C H W A Ł A Nr 01/09/2024  
RADY NADZORCZEJ TYSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„ZUZANNA” W TYCHACH Z DNIA 23.09.2024 r.**

**w sprawie:** uchwalenia „Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zuzanna”

Działając na podstawie § 98 ust. 1 pkt 10 Statutu Rada Nadzorcza Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zuzanna” w Tychach:

**p o s t a n a w i a:**

**§ 1**

Uchwalić „Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zuzanna” w Tychach” w brzmieniu stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały, jako jej integralną część.

**§ 2**

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

**Wynik jawnego głosowania:**

za przyjęciem uchwały głosowało	- 6..... członków Rady Nadzorczej
przeciw uchwale głosowało	- 0..... członków Rady Nadzorczej
wstrzymało się	- 2..... członków Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej  
TSM „Zuzanna”

**SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ  
TSM „ZUZANNA”**

.....  
Filon Janina

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
TSM „Zuzanna”

**PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ  
TSM „ZUZANNA”**

.....  
Miroslaw Kańtor