

## REGULAMIN

### gospodarowania środkami funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w Ostrowcu Świętokrzyskim

---

#### § 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy, na który składają się:
  - 1) wyodrębnione ewidencyjnie fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości,
  - 2) fundusz remontowy Spółdzielni.
  
2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
  - 1) **remont** – 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;
  - 2) **naprawa główna** – remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku;
  - 3) **naprawa bieżąca** – okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym;
  - 4) **przebudowa** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego;
  - 5) **ulepszenie** – roboty polegające w szczególności na przebudowie, rozbudowie oraz unowocześnieniu obiektu budowlanego lub jego części;
  - 6) **konserwacja** – wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów obiektu budowlanego.

#### § 2

1. Fundusze, o których mowa w § 1 pkt.1 tworzy się z:
  - 1) odpisów od lokali mieszkalnych i użytkowych, obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, według zasad określonych w § 7 regulaminu,
  - 2) kwot uzyskanych z tytułu obniżania wynagrodzenia wykonawców w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze,
  - 3) kar za zwłokę w usuwaniu wad,
  - 4) odszkodowań ubezpieczyciela za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,

- 5) z dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych,
- 6) dotacji innych jednostek organizacyjnych na poprawę warunków zamieszkiwania,
- 7) innych źródeł (np. z kredytów bankowych) określonych odrębnymi przepisami.

2. Fundusz, o którym mowa w § 1 pkt.2 tworzy się z:

- 1) nadwyżki przychodów nad kosztami uzyskanej z gospodarczej działalności Spółdzielni, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
- 2) innych źródeł.

### § 3

1. Środki funduszy, o których mowa w § 1 ust.1 pkt.1 przeznaczone są na finansowanie:

- 1) remontów oraz ulepszeń zasobów mieszkaniowych nieruchomości,
- 2) remontów oraz ulepszeń budowli i innych elementów infrastruktury towarzyszącej związanych z zasobami mieszkaniowymi oraz robót wymienionych w załączniku do niniejszego regulaminu,
- 3) remontów mieszkań zwolnionych, przeznaczonych do wynajmu, w związku z niewyłonieniem nabywcy prawa odrębnej własności w trybie przetargu,
- 4) zapłaty dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla użytkowników lokali oraz odszkodowań za mieszkania nieubezpieczone,
- 5) usunięcia awarii lub szkód zaistniałych w wyniku zdarzeń losowych w zasobach mieszkaniowych,
- 6) spłaty kredytów bankowych zaciągniętych na remonty zasobów oraz środków z funduszu zasobowego przejściowo zaangażowanych na ten cel,
- 7) wymiany, budowy lub zakupu nowych środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych i służących danej nieruchomości.

2. Środki funduszu, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt. 2 przeznaczone są na finansowanie:

- 1) remontów oraz ulepszeń budynków i infrastruktury towarzyszącej niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych, które nie mogą być finansowane środkami funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2,
- 2) budowy oraz zakupu nowych środków trwałych,
- 3) usunięcia awarii lub szkód zaistniałych w obiektach budowlanych w wyniku zdarzeń losowych.

3. Wykaz robót zaliczanych do remontów ujęty został w załączniku do regulaminu.

4. Pozostałe roboty nie wymienione w załączniku, o którym mowa w ust.3, mające na celu utrzymanie sprawności technicznej i użytkowej zasobów, traktowane są jako roboty konserwacyjne i są finansowane z przeznaczonych na ten cel środków.

### § 4

1. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw obciążających użytkowników lokali, zgodnie z regulaminem podziału obowiązków w zakresie napraw lokali.

2. Ze środków funduszu nie finansuje się remontów środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych, jeżeli zgodnie z odrębnymi przepisami nakłady na remonty w/wym. środków trwałych obciążają bezpośrednio koszty danej działalności.

## § 5

Nie wykorzystane w ciągu roku środki funduszu przechodzą do rozliczenia na rok następny.

## § 6

1. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość:
  - 1) przejściowego uzupełnienia środków funduszu remontowego środkami funduszu zasobowego Spółdzielni,
  - 2) przejściowego przeznaczenia funduszu remontowego Spółdzielni na dofinansowanie remontów w poszczególnych nieruchomościach.
2. Decyzje w sprawach, o których mowa w ust.1, podejmuje każdorazowo Rada Nadzorcza, określając jednocześnie zasady i terminy spłaty tych środków.

## § 7

1. Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy, naliczanego w ramach opłat za używanie lokali powinna uwzględniać:
  - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów i ulepszeń w okresie, dla którego ustalana będzie stawka odpisu,
  - 2) przewidywane wydatki na budowę lub zakup środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych, z wyłączeniem budowy lub zakupu budynków,
  - 3) stan środków funduszu remontowego wg stanu na 1 stycznia każdego roku, ewidencjonowanego na poszczególne nieruchomości.
2. Roczna stawka odpisu, o której mowa w ust.1 jest określana w planie rzeczowo-finansowym remontów na dany rok.  
Zmiany stawki odpisu w ciągu roku są wprowadzane przez Radę Nadzorczą.
3. Stawka odpisu na fundusz remontowy od lokali ustalana przez Radę Nadzorczą Spółdzielni może być różnicowana dla poszczególnych nieruchomości, stosownie do przyjętych planów rzeczowo-finansowych remontów.

## § 8

1. Opłaty pobierane od użytkowników lokali z tytułu wyposażenia w instalacje domofonów oraz instalacje telewizji kablowej, powinny uwzględniać potrzeby związane z konserwacją, utrzymaniem i remontami tych instalacji, gdyż nie są one finansowane z funduszu remontowego.
2. W przypadku dokonywania napraw głównych oraz ulepszeń w zasobach Spółdzielni, Rada Nadzorcza może uchwalić dla objętych tym zadaniem nieruchomości dodatkowy

odpis na fundusz remontowy, zapewniający refundację środków finansowych, wydatkowanych przez Spółdzielnię na wykonanie tych prac.

- 2<sup>1</sup>. Z części środków funduszu remontowego pochodzących z odpisu dodatkowego na docieplenie mogą być finansowane w szczególności roboty:
- 1) docieplenie ścian,
  - 2) remont balkonów,
  - 3) docieplenie stropodachów i stropów,
  - 4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych,
  - 5) remont wiatrołapów.
3. Jeżeli odpis na fundusz remontowy obejmował lub został zwiększony o część dotyczącą finansowania prac dociepleniowych, a właściciel lokalu przed ustanowieniem odrębnej własności zwrócił nakłady objęte tą częścią, wpłaty na fundusz remontowy koryguje się odpowiednio. Korektę wprowadza się od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło ustanowienie odrębnej własności lokalu.
4. Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z właścicielami danej nieruchomości za ewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego wyłącznie w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej i wyjścia ze spółdzielni, a mianowicie :
- a) podjęcia przez właścicieli, na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
  - b) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

## § 9

1. Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 15.12.2011 r., uchwałą Nr 7/12/72/2011 r.,
2. Traci moc Regulamin gospodarowania środkami funduszu remontowego uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dn. 07.02.2006 r. uchwałą Nr 6/02/06/2006.

**Rada Nadzorcza**

**Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki”**

**w Ostrowcu Św.**

Tekst jednolity Regulaminu uwzględnia zmianę wprowadzoną **Uchwałą RN Nr 3/11/63/2012 z dnia 22.11.2012 r.**, oraz **Nr 8/03/26/2016 z dnia 17.03.2016 r. (dot. załącznika pkt. nr 36)**, **Uchwałą RN Nr 6/01/6/2019 z dnia 29.01.2019 r.**, **Uchwałą nr 4/12/24/2019 z dnia 13.12.2019 r.**, **Uchwałą RN Nr 3/11/2024 z dnia 06.11.2024 r.**, oraz **Uchwałą RN Nr 9/12/2025 z dnia 29.12.2025 r.**

**Załącznik do Regulaminu gospodarowania środkami funduszu remontowego  
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w Ostrowcu Św.**

**WYKAZ ROBÓT FINANSOWANYCH Z FUNDUSZU REMONTOWEGO.**

1. Remont konstrukcji i pokrycia dachu.
2. Remont rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich.
3. Remont kominów oraz kanałów spalinowych i wentylacyjnych.
4. Docieplenie ścian zewnętrznych budynku, stropodachów i stropów.
5. Odnowianie elewacji.
6. Remont stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytku.
7. Wymiana i montaż szyb w budynku – za wyjątkiem mieszkań.
8. Remont zamków, okuć okien i drzwi na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz samozamykaczy w drzwiach do klatek schodowych.
9. Malowanie klatek schodowych, wiatrolapów, pomieszczeń wspólnego użytku, obiektów małej architektury oraz słupów oświetleniowych i barier.
10. Remont oraz montaż nowych tablic informacyjnych.
11. Remont płyt balkonowych i schodów.
12. Remont podłogi w lokalach związany z usuwaniem substancji szkodliwych oraz remont podłogi w częściach wspólnych budynków.
13. Wykonywanie dodatkowych zabezpieczeń budynków, zainstalowanych urządzeń, obiektów małej architektury oraz terenów zielonych.
14. Wykonanie zamurówek wraz z tynkami w budynku.
15. Remont osprzętu elektrycznego na klatkach schodowych i w piwnicach (za wyjątkiem bezpieczników i żarówek).
16. Remont instalacji elektrycznej w budynku od złącza kablowego do zabezpieczenia głównego za licznikiem w mieszkaniach oraz instalacji na klatkach schodowych, w pomieszczeniach wspólnego użytku i korytarzach piwnicznych.
17. Remont instalacji odgromowej budynku.
18. Remont słupów i osprzętu elektrycznego oświetlenia osiedlowego.
19. Remont linii kablowych oświetlenia osiedlowego oraz wykonanie nowych tras wraz z punktami oświetleniowymi.
20. Wykonanie i montaż ławek parkowych, koszy, trzepaków i urządzeń zabawowych.
21. Reperacja nawierzchni asfaltowych i innych.
22. Wykonanie nowych zatok parkingowych, chodników oraz ich przebudowa i remont.
23. Wymiana oprzyrządowania i osprzętu elektrycznego w hydroforniach.
24. skreślony
25. Wymiana zaworów i głowic w szachtach, na pionach i poziomach oraz grzejnikach.
26. Wymiana odcinków sieci zewnętrznej i wewnętrznej.
27. Wymiana uzbrojenia sieci zewnętrznej.
28. Wymiana uszkodzonego elementu grzewczego żeliwnego, rurowego i fawiera.

29. Wymiana i uzupełnienie izolacji termicznej.
30. Montaż pierwotny wodomierzy i podzielników ciepła.
31. Przebudowa instalacji gazowej.
32. Naprawa i wymiana dźwigów w budynkach.
33. Remont i przebudowa instalacji p.poż.
34. Remont i przebudowa zsyków.
35. Inne roboty (których wykonanie obciąża Spółdzielnię zgodnie z odrębnymi przepisami).
36. Montaż pierwotny instalacji domofonowych.
37. Wymiana wtórna wodomierzy i podzielników ciepła.