

Załącznik do uchwały
Nr 100/10/2011 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie
z dnia 03.10.2011

R E G U L A M I N

FUNDUSZU REMONTOWEGO w SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ im. W. Z. NAŁKOWSKICH w L U B L I N I E

LUBLIN, 01.11.2011

§ 1

I. Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)
- Statut Spółdzielni

§ 2

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

§ 3

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 budynki wchodzące w skład tych nieruchomości.
2. Remonty mienia spółdzielni finansowane są ze źródeł określonych w § 4 ust.1 pkt.2, 5,6, 11.
3. 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.

§ 4

1. Fundusze określone w § 3 tworzy się z :

- 1) odpisów od lokali mieszkalnych, użytkowych własnościowych i garaży własnościowych obciążających koszty gospodarki zasobami lokalowymi, według zasad określonych w § 10 regulaminu ;
- 2) odpisów od najmu lokali użytkowych Spółdzielni do wielkości poniesionych nakładów określonych w uchwale Zarządu;
- 3) kwot uzyskanych z tytułu obniżenia wynagrodzenia wykonawców robót remontowych w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze prac ;
- 4) kar za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy i za zwłokę w usuwaniu wad;
- 5) odszkodowań ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach lokalowych,
- 6) dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych zaliczonych do zasobów lokalowych ;
- 7) dotacji innych jednostek organizacyjnych na poprawę warunków zamieszkiwania ;
- 8) rozliczeń międzyokresowych działalności statutowej Spółdzielni ;
- 9) innych źródeł określonych odrębnymi przepisami, w tym : premii termomodernizacyjnej ;

- 10) innych wpływów (dotacji, dobrowolnych wpłat) i innych określonych przez Radę Nadzorczą,
 - 11) naliczeń od lokali mieszkalnych.
2. Utworzony fundusz z tytułów określonych w pkt 1,3,4,7,8,10 przeznaczają się na fundusz remontowy nieruchomości. Pozostałe źródła przychodu przeznaczają się na finansowanie remontów mienia Spółdzielni.

§ 5

Zasady wnoszenia opłat od lokali na fundusz remontowy ustala się w sposób następujący :

1. jednostką rozliczeniową funduszu remontowego jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (mieszkalnego, użytkowego i garażu),
2. fundusz remontowy jest wnoszony miesięcznie razem z innymi składnikami za używanie lokali.

§ 6

Zmiana stanu prawnego nieruchomości budynkowej (powstanie wspólnoty) lub lokalowej (przeniesienie własności) powoduje, że :

1. środki funduszu remontowego gromadzi się odrębnie dla wspólnoty od następnego miesiąca po jej powstaniu,
2. właściciel lokalu, nie będący członkiem Spółdzielni, opłaty na fundusz remontowy wnosi miesięcznie, tak jak członek Spółdzielni, Sposób wnoszenia opłat przez członków wspólnoty zostanie zawarty w umowie o zarządzanie nieruchomościami.
3. z chwilą rozpoczęcia gromadzenia środków funduszu dla powstałej wspólnoty w przypadku, gdy wykonano w tej nieruchomości remont ze środków dotychczasowego funduszu remontowego gromadzonego z odpisów wszystkich członków, którego koszt przekroczył kwotę odpisów na fundusz naliczony od lokali tej wspólnoty, to tak powstały niedobór traktuje się jako pożyczkę wewnętrzną do spłacenia ze środków funduszu gromadzonego odrębnie na tej nieruchomości. Natomiast powstała nadwyżka środków funduszu przechodzi do wykorzystania w następnym okresie.
4. pożyczka wewnętrzna w przypadku osób posiadających odrębną własność i nie będących członkami Spółdzielni wymaga uregulowania w części przypadającej na wyodrębniony lokal. Szczegółowe uregulowania dotyczące wysokości i czasokresu spłaty pożyczki wewnętrznej określona zostanie w umowie zawartej z właścicielem lokalu.
5. wniesione jednorazowo spłaty kredytów i pożyczek wewnętrznych podlegają rozliczeniu. Odpowiednio do czasu trwania zwrotu poniesionych nakładów ulegają zmniejszeniu wnoszone wpłaty na fundusz remontowy.

§ 7

1. Środki funduszu remontowego danej nieruchomości przeznaczone są na :
 - 1) finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych – zakres prac określono w załączniku Nr 1 i 3 ;
 - 2) finansowanie prac remontowych usuwających wady technologiczne, dociepleniowe i termomodernizacyjne współfinansowane między innymi kredytami ;
 - 3) dopłaty do wymiany stolarki okiennej, malowania okien i balustrad balkonowych, wymiany wodomierzy i innych ;

- 4) wykonanie ekspertyz, opinii i projektów budowlanych itp.
- 5) opłaty administracyjne i inne wynikające z odrębnych przepisów w związku z robotami budowlanymi,
- 6) inne wydatki remontowe np. : usuwanie awarii, remonty mieszkań z odzysku wg decyzji Zarządu w ramach rezerwy funduszu remontowego,
- 7) finansowanie robót obciążających spółdzielnię wynikających z Regulaminu stanowiącego załącznik Nr 2.

2. Środki na remont mienia Spółdzielni przeznacza się na :

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

§ 8

Nakłady o charakterze konserwacyjnym obciążają bieżące koszty eksploatacyjne (określa załącznik Nr 4).

§ 9

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 Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.
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.

§ 10

1. Wysokość stawek funduszu remontowego – naliczanych w ramach opłat za używanie lokali –odrębnie dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży 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 ;
 - c/ z zapotrzebowania na fundusz mienia Spółdzielni.
2. Roczne stawki, o których mowa w ust. 1, są określone w planie finansowo-ekonomicznym na dany rok. W przypadku gdy stawki te nie uwzględniają potrzeb finansowych związanych z naprawami wewnątrz lokalu i wykraczają poza zakres napraw przyjętych w planie Zarząd przygotowuje korektę w/w planu, w trakcie trwania roku, Zarząd przygotowuje i wprowadza ją na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Odpisy dla lokali stanowiących własność Spółdzielni ustalane są na poziomie poniesionych nakładów na remonty.
4. Stawki funduszu remontowego od lokali mieszkalnych są ustalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych budynków, uwzględniając stan funduszu remontowego danego budynku.
5. O wysokości stawek funduszu remontowego powiadamiani są użytkownicy lokali mieszkalnych w odrębnej pozycji opłat za użytkowanie lokali.

§ 11

Do czasu sfinansowania całości robót dociepleniowych w zasobach Spółdzielni uśredniona wielkość oszczędności na ciepłe, osiągniętych w wyniku dokonanych remontów usuwających wady technologiczne, określona w audycie energetycznym, zwiększa stawkę funduszu remontowego i podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.

§ 12

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

§ 13

Uwzględniając potrzeby i możliwości sfinansowania robót remontowych Zarząd zobowiązany jest do opracowania planu rzeczowo-wartościowego funduszu remontowego na dany rok kalendarzowy.

1. Plan, o którym mowa wyżej Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej z minimum miesięcznym wyprzedzeniem tak aby Rada Nadzorcza zatwierdziła plan przed końcem roku kalendarzowego.
2. Plan powinien zawierać rezerwę w wysokości 5 % planowanego funduszu remontowego na roboty nieprzewidziane, usuwanie awarii i remonty mieszkań z odzysku.
3. Dopuszcza się możliwość funkcjonowania prowizorium funduszu remontowego w postaci założeń do planu zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą do 31 grudnia poprzedniego roku.
4. Przekroczenie planu funduszu remontowego wymaga jego korekty w postaci uchwały Rady Nadzorczej.

§ 14

Wykaz nakładów obciążających użytkowników lokali wynajmowanych określają umowy z Najemcami.

§ 15

1. Niniejszy regulamin został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr 100/10/2011 z dnia 03.10.2011r. z mocą obowiązującą od 01.11.2011 r.
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc Regulamin Funduszu Remontowego wprowadzony uchwałą R.N Nr 23/05 z dnia 13.04.2005 r. oraz Regulamin określający wzajemne obowiązki Spółdzielni i Mieszkańców w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz części wspólnych i zasad rozliczania Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale wprowadzony uchwałą R.N Nr 77/07 z dnia 11.12.2007 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ :

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ :

.....

.....

Zał. Nr 1
do Regulaminu Funduszu
Remontowego

Wykaz robót zaliczanych do remontu i modernizacji budynku mieszkalnego

1. Remont lub modernizacja przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonanie nowych przyłączy, obejmujące :
 - 1) przyłącza wodociągowe, hydrofornie,
 - 2) przyłącza kanalizacyjne, bezodpływowe zbiorniki ścieków, urządzenia do oczyszczania ścieków,
 - 3) przyłącza sieci ciepłej, węzły cieplne, kotłownie,
 - 4) przyłącza do linii elektrycznej.
2. Wykonanie nowego przyłącza do sieci gazowej.
3. Remont i modernizacja fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujące :
 - 1) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
 - 2) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, cieplne,
 - 3) osuszanie fundamentów.
4. 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, loggi, izolacji przeciwwodnych, dźwiękochłonnych.
5. 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.
6. Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien oraz drzwi zewnętrznych.
7. Przebudowa układu funkcjonalnego budynku, obejmująca :
 - 1) sanitariaty i kuchnie,
 - 2) dźwigi osobowe,
 - 3) wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów związanych z udostępnieniem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych budynku dla osób niepełnosprawnych.

8. Remont, modernizacja, wymiana lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozprowadzanie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych : wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących :
 - 1) instalacji sanitarnych,
 - 2) instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia,
 - 3) instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych,
 - 4) przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych.
9. Wykonanie nowych instalacji gazowych.
10. remont części wspólnej budynku (ciągów komunikacyjnych, piwnic, strychów, zsyków, magazynów, pralni, suszarni).

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ :

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ :

.....

.....

Zał. Nr 2
do Regulaminu
Funduszu Remontowego

REGULAMIN

określający wzajemne obowiązki Spółdzielni i Mieszkańców w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz części wspólnych

I. Postanowienia ogólne

1. Postanowienia niniejszego regulaminu określają obowiązki i uprawnienia dotyczące Spółdzielni Mieszkaniowej im.W.Z.Nałkowskich w Lublinie oraz wszystkich użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni – zarówno członków jak i osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członków będących właścicielami lokali, właściciele nie będących członkami oraz wszystkich innych osób faktycznie zajmujących lokale w zasobach Spółdzielni zwanych dalej **Mieszkańcami**.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków, towarzyszącej im infrastruktury oraz ich otoczenia.
3. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim zamieszkujące oraz za zaproszonych gości.

II. Podział obowiązków dotyczących napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i Mieszkańców

§ 1

Utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym w celu ich ochrony przed zniszczeniem jest statutowym obowiązkiem Spółdzielni i wszystkich Mieszkańców.

§ 2

Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia lokali. Do wnętrza lokalu zalicza się także:

- a) zewnętrzną stronę drzwi wejściowych
- b) zewnętrzną stronę otworów okiennych

§ 3

Zakres prac prowadzonych wewnątrz lokali i budynków finansowanych w całości ze środków funduszu remontowego obejmuje:

1. Naprawy i wymiany przewodów instalacyjnych w które wyposażony jest lokal w następującym zakresie:
 - a) instalacja wod-kan. i cw.

- naprawa i wymiana pionów wodociągowych do zaworu odcinającego łącznie z naprawą i wymianą zaworu
 - konserwacja i naprawa instalacji kanalizacyjnej od pierwszej studzienki przed budynkiem poprzez poziomy w piwnicy i piony mieszkaniowe do trójnika łącznie z naprawą i wymianą trójnika
 - b) instalacja centralnego ogrzewania:
 - naprawa i wymiana całej instalacji wewnętrznej c.o pod warunkiem, że nie ma w niej samowolnych zmian w stosunku do dokumentacji i uszkodzeń mechanicznych powstałych z winy użytkownika
 - c) instalacja elektryczna
 - konserwacja, naprawa i wymiana przewodu linii zasilającej od licznika na klatce schodowej do zabezpieczeń zalicznikowych w lokalu mieszkalnym (do gniazda bezpiecznikowego w przedpokoju)
 - d) instalacja gazowa
 - naprawa i konserwacja instalacji gazowej do zaworu odcinającego w lokalu łącznie z zaworem lecz bez odbiorników gazu (kuchnie gazowe, piecyki gazowe wieloczerpalne, termy gazowe itp.)
 - e) przeglądy, konserwacja i naprawa instalacji wentylacyjnej, spalinowej i gazowej z wyłączeniem krat wentylacyjnych.
3. Naprawa, wymiana oraz legalizacja wodomierzy wg zasad obowiązujących w Spółdzielni.
 4. Naprawy i konserwacja części konstrukcyjnych balkonów.
 5. Naprawy polegające na usunięciu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni, np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu, awarii instalacji c.o, c.w., instalacji wod-kan. itp.
 6. Spółdzielnia nie wykonuje napraw (remontów) w lokalach, które są zadłużone z tytułu nie wnoszenia przez Mieszkańców opłat eksploatacyjnych. Roboty te mogą być wykonane dopiero po spłaceniu zadłużenia.
 7. Postanowienia ust.6 nie dotyczą robót, których zaniechanie powodowałoby uszkodzenie elementów budynków lub stanowiło zagrożenie dla Mieszkańców.

§ 4

Zakres prac prowadzonych w całości ze środków funduszu remontowego dla części wspólnych nieruchomości obejmuje:

1. Konserwacja i modernizacja dźwigów towarowo – osobowych.
2. Konserwacja i naprawa elementów konstrukcji budynków, pokryć dachowych, rynien i rur spustowych, elewacji i pomieszczeń wspólnego użytku.
3. Naprawa lub wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach wspólnego użytku.
4. Malowanie klatek schodowych, pralni, suszarni i korytarzy piwnicznych z koniecznymi naprawami tynków.
5. Naprawa nawierzchni dróg, ulic, placów i chodników, podestów przed klatkami schodowymi oraz tzw. „małej architektury”, tj. murków, schodów, barierek, placów zabaw, itp.

§ 5

Zakres napraw prowadzonych wewnątrz lokalu finansowanych w części z funduszu remontowego obejmuje:

1. Wymiana stolarki okiennej (okna i drzwi balkonowe) na zasadach obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu dotyczącego wymiany stolarki okiennej.
2. Malowanie strony zewnętrznej okien, balustrad i drzwi balkonowych wykonane przez lokatora podlega częściowej refundacji przez Spółdzielnię (nie częściej niż raz na 4 lata) po stwierdzeniu, że prace te zostały przez lokatora wykonane.
3. Prace wymienione w ust. 1 i 2 realizowane są po komisyjnej ocenie konieczności ich wykonania. Wysokość udziału środków Spółdzielni w kosztach w/w robót ustala corocznie Zarząd w planie funduszu remontowego.

§ 6

Zakres napraw wewnątrz budynków i lokali finansowany w całości ze środków własnych Mieszkańców:

1. Mieszkaniec ma obowiązek utrzymania lokalu oraz pomieszczeń przynależnych i urządzeń w nich zamontowanych w stanie sprawności technicznej na własny koszt.
2. Jako szczególne obowiązki Mieszkańca zajmującego lokal w budynku Spółdzielni ustala się:
 - a) malowanie sufitów i ścian z naprawami tynku,
 - b) malowanie drzwi i okien, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania, grzejników, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją w miarę potrzeby,
 - c) naprawę i regulację stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych wraz z naprawą i wymianą zamków i okuć, wymiana i uzupełnienia szklenia z wymianą okitownia szyb w oknach i drzwiach, wymiana drzwi wewnętrznych i wejściowych, malowanie okien i balustrad balkonowych zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni.
 - d) odpowiedzialność związana z egzekwowaniem uprawnień wynikających z rękojmi, gwarancji i usuwania usterek pogwarancyjnych stolarki okiennej i drzwiowej obciąża Mieszkańca,
 - e) naprawę i wymianę podejść kanalizacyjnych pod odbiorniki, naprawa i wymiana przewodów (lokalówka) wody zimnej i ciepłej doprowadzających wodę do odbiorników
 - f) naprawę i wymianę urządzeń techniczno-sanitarnych (wanny, zlewozmywaki, umywalki, syfony do tych urządzeń, krany czerpalne, baterie wannowe, umywalkowe, zlewozmywakowe, płuczki i miski ustępowe, deski sedesowe, kuchnie i piecyki wieloczerpalne gazowe itp.),
 - g) usuwanie zatkania przewodów i syfonów od urządzeń sanitarnych w mieszkaniu (wanien, zlewozmywaków, umywalek, misek ustępowych itp.) do trójnika,
 - h) naprawę i wymianę wszystkich przewodów instalacji elektrycznej znajdujących się w lokalu łącznie z gniazdami wtykowymi, przełącznikami, wkładkami topikowymi i tablicą licznikową,
 - i) naprawę i wymianę podłóg warstwy wierzchniej (podłoga z desek, parkietu i mozaiki drewnianej, wykładziny z kamienia naturalnego, lastriko, terakoty, wykładziny chemicznej różnych typów),
 - j) w przypadku wykonania przez mieszkańca zmian polegających na zmianie tras ułożenia instalacji gazowej, wodnej i kanalizacyjnej bez zatwierdzonego przez Spółdzielnię projektu technicznego lub doposażeniu mieszkania w urządzenia

nieprzystosowane do istniejącej instalacji elektrycznej, całkowity koszt napraw i wymian ponosi Mieszkaniec.

- k) wszelkie naprawy i remonty w boksach garażowych zajmowanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub wyodrębnionej własności obciążają jego użytkownika, z wyłączeniem głównych elementów konstrukcyjnych bram oraz pokrycia dachowego.

§ 7

Mieszkaniec ma obowiązek udostępnić swój lokal pracownikom Spółdzielni lub firmom specjalistycznym w celu usunięcia awarii zagrażających osobom trzecim oraz do wymaganych prawem kontroli i przeglądów. Jeśli Mieszkaniec Spółdzielni jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, zarządzający ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.

§ 8

Bez zgody Spółdzielni Mieszkańcom nie wolno:

- a) dokonywać przeróbek zmieniających funkcjonalno-użytkowy układ mieszkania z naruszeniem elementów konstrukcji nośnej budynku, elewacji i innych elementów budowli oraz praw osób trzecich (innych użytkowników nieruchomości) lub zmieniających walory estetyczno-użytkowe budynku,
- b) przerabiać instalacji wod-kan., gazowej, ciepłej wody użytkowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i innych będących na wyposażeniu lokalu i budynku,
- c) instalować na dachach anten telewizyjnych, radiowych, satelitarnych i innych,
- d) instalować krat i innych konstrukcji na elewacji budynku,
- e) zajmować części wspólnych budynku.

§ 9

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy Mieszkańców obciążają Mieszkańców.

§ 10

Wszystkie usterki, niezależnie od podziału obowiązków pomiędzy Mieszkańcami a Spółdzielnią, powstałe przy wykonywaniu napraw prowadzonych przez pracowników Spółdzielni obciążają Spółdzielnię. Zasada ta dotyczy wszystkich ukrytych wad materiałów zastosowanych do napraw, błędów w sztuce budowlanej, itp.

§ 11

Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone w regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają Mieszkańców zajmujących te lokale niezależnie od rodzaju prawa jakie posiadają do lokalu.

§ 12

Do obowiązków Spółdzielni nie należy:

1. Konserwacja instalacji telewizji kablowej, telefonicznej, internetowej, domofonowej, dzwonekowej przy drzwiach wejściowych.
2. Konserwacja terenów zielonych występujących w formie ogródków przydomowych wykonanych przez poszczególnych Mieszkańców.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

.....

Zał. Nr 3
*do Regulaminu Funduszu
Remontowego*

Wykaz robót zaliczanych do remontu w zakresie instalacji gazowej, urządzeń eksplozymetrycznych lub urządzeń gazowych

- I. Wykaz robót zaliczanych do remontu budynku mieszkalnego w zakresie instalacji gazowej, urządzeń eksplozymetrycznych lub urządzeń gazowych :
 - 1) wymiana lub remont części wspólnej instalacji gazowej (przyłącza, poziomy i piony),
 - 2) przemieszczenie głównego kurka gazowego na zewnątrz budynku,
 - 3) zastąpienie miejscowych instalacji ciepłej wody – z zastosowaniem gazowych grzejników ciepłej wody – instalacją centralnej ciepłej wody,
 - 4) zainstalowanie urządzeń lub systemów służących poprawie bezpieczeństwa użytkowników gazu,
 - 5) wyposażenie instalacji w gazomierze indywidualne,
 - 6) wykonanie instalacji gazu płynnego.
- II. Wykaz robót zaliczanych do remontu i modernizacji lokalu mieszkalnego w zakresie instalacji gazowej, urządzeń eksplozymetrycznych lub urządzeń gazowych :
 - 1) remont i wymiana urządzeń gazowych,
 - 2) remont i wymiana instalacji gazowej służącej do rozprowadzania gazu do urządzeń,
 - 3) zainstalowanie, naprawa i wymiana urządzeń eksplozymetrycznych oraz czujników tlenku węgla,
 - 4) zainstalowanie gazomierza.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ :

.....

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ :

.....

Zał. Nr 4
*do Regulaminu Funduszu
Remontowego*

Wykaz robót zaliczanych do konserwacji budynku i lokalu mieszkalnego

1. Przeglądy instalacji dymowych i wentylacyjnych.
2. Przeglądy techniczne dźwigów.
3. Przeglądy instalacji elektrycznej, odgromowej, gazowej.
4. Przeglądy, udrażnianie i czyszczenie przewodów kanalizacji sanitarnej i deszczowej (dotyczy przyłączy).
5. Inne o charakterze konserwacyjno-eksploatacyjnym, tj.:
 - wymiana żarówek i bezpieczników w pomieszczeniach wspólnych,
 - wymiana zamków i kłódek w pomieszczeniach wspólnych,
 - szklenie (usuwanie szkód) okien i drzwi pomieszczeń wspólnych,
 - wymiana pochwytów balustrad schodowych, itp.,
 - usuwanie awarii przez pogotowie techniczne w godzinach i dniach wolnych od pracy w Spółdzielni,
 - wymiana i remont samozamykaczy,
 - naprawa i wymian kratki wycieraczkowych,
 - naprawa i konserwacja domofonów po uprzednim zawarciu umowy na wniosek mieszkańców.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ :

.....

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ :

.....