

**Regulamin funduszu remontowego
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Młoda Rodzina”
Warszawa, ul. Relaksowa 37**

§ 1.

Regulamin funduszu na remonty i konserwacje Spółdzielni Mieszkaniowej „Młoda Rodzina” w Warszawie, zwany dalej „regulaminem” normuje działalność obejmującą utrzymanie sprawności technicznej budynku oraz określa sposób pokrywania kosztów prac niezbędnych do utrzymania zasobów Spółdzielni w należytym stanie technicznym i estetycznym.

§ 2.

Ilekcroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) remoncie – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Remontem może być naprawa główna (remont kapitalny) lub naprawa bieżąca.
- 2) naprawie głównej – należy przez to rozumieć remont polegający na wymianie C.O. najmniej jednego elementu budynku.
- 3) naprawie bieżącej – należy przez to rozumieć okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym.
- 4) konserwacji – należy przez to rozumieć wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.

§ 3.

1. Fundusz na remonty i konserwacje może być tworzony z następujących źródeł:
 - 1) odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości i według zasad wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo – finansowego,
 - 2) sald początkowych i końcowych funduszu na remonty i konserwacje,
 - 3) pożytków z nieruchomości spółdzielni, w tym z najmu lokali spółdzielni, najmu powierzchni na reklamy, dzierżaw terenu itp.,
 - 4) dochodów Spółdzielni z działalności operacyjnej i dochodów finansowych,
 - 5) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych z tytułu usuwanych szkód losowych,
 - 6) dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych,
 - 7) dotacji innych jednostek organizacyjnych na poprawę warunków zamieszkiwania,

- 8) kredytów bankowych i pożyczek,
 - 9) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu reklamacji, wad i usterek w zasobach spółdzielni,
 - 10) innych wpływów, dotacji, dobrowolnych wpłat itp.,
 - 11) innych tytułów na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
2. W przypadkach uzasadnionych Rada Nadzorcza może zmniejszyć lub zwiększyć fundusz remontowy podwyższając stosowną uchwałą odpisy na remonty z tego tytułu.

§ 4.

Fundusz przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do wykonania, których spółdzielnia jest zobowiązana w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności na następujące cele:

- 1) remonty zasobów Spółdzielni, tj. zasoby mieszkaniowe, lokale własne, garaże, miejsca postojowe, domofony,
- 2) remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (drogi, ulice, place, własną kotłownię, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne i gazowe),
- 3) pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach Spółdzielni z przyczyn niezależnych od członków,
- 4) roboty remontowe podnoszące estetykę obiektu,
- 5) spłatę kredytów, pożyczek i odsetek od kredytów, pożyczek przyznanych przez bank na zasilenie funduszu remontowego,
- 6) usuwanie wad technologicznych,
- 7) inne wydatki remontowe wg decyzji Rady Nadzorczej.

§ 5.

Z funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 6.

Koszty remontów rozliczane są w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Niewykorzystane lub przekroczone w ciągu roku fundusze na remonty przechodzą na rok następnny.

§ 7.

1. Dopuszcza się możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu na remonty, środkami wolnego funduszu zasobowego Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminu refundacji zaangażowanych środków bądź dopuszcza się ustalenie o braku refundacji tychże zaangażowanych środków.

Decyzję podejmuje jedynie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w formie uchwały.

2. W przypadku konieczności wykonania pilnych prac remontowych przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych na ten cel dopuszcza się na wniosek Zarządu przesunięcie tych środków z innego funduszu na zasadzie „pożyczenia”. Jednocześnie Rada Nadzorcza każdorazowo określi w formie uchwały zasady i termin zwrotu pożyczonych środków finansowych poprzez okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy, na rzecz którego nastąpiło przesunięcie środków finansowych.
3. W przypadku podziału Spółdzielni lub gdy w danej nieruchomości zastosowane zostaną przepisy ustawy o własności lokali, rozliczenie salda funduszu remontowego danej nieruchomości następuje na dzień podziału. Decyzję o rozliczeniu środków finansowych funduszu remontowego z tego tytułu podejmuje jedynie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w formie uchwały.

§ 8.

1. Wysokość odpisów na fundusz remontowy ustala się w przeliczeniu na udziały poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Wysokość tychże stawek naliczana w ramach opłat za używanie lokali powinna uwzględniać potrzeby odrębnie dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w tym:
 - a) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów, w okresie dla którego ustalone będą stawki odpisów,
 - b) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych poprzez ich wymianę np. kotłownie, hydrofornie itp.,
 - c) stan funduszu na remonty na początku roku.
2. Roczne stawki odpisów, o których mowa w ust. 1 są określone w planie remontowym na dany rok. Zmiana stawki odpisu w ciągu roku jest zatwierdzana przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w formie uchwały.
3. Stawki odpisów, o których mowa w ust. 1 i 2 nie uwzględniają potrzeb finansowych, związanych z naprawami wewnątrz lokalu wykraczającym poza zakres napraw obciążających Spółdzielnię.
4. Stawki odpisów na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych mogą być ustalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w sposób:
 - d) jednolity dla zasobów objętych wspólnym rozliczeniem kosztów eksploatacji,
lub
 - e) zróżnicowany – w zależności od potrzeb remontowych dla odrębnych nieruchomości. Decyzję podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni w formie uchwały.
5. Szczegółową klasyfikację robót remontowych, zgodną z ordynacją podatkową stanowi Załącznik Nr 1 do regulaminu.

§ 9.

1. Zakres prac remontowo – konserwacyjnych ujmowanych następnie w planie remontów i konserwacji sporządza Zarząd Spółdzielni na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych przeprowadza się według obowiązującego prawa.
2. Plan remontów i konserwacji w zakresie rzeczowym i finansowym zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Uchwalając plan potrzeb remontowo-konserwacyjnych przyjmuje się do realizacji taki jego zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych pochodzących z odpisu na fundusz remontowy, 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 należytego stanu sanitarnego budynku,
 - e) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.

§ 10.

1. W trakcie realizacji planu remontów należy zapewnić :
 - 1) realizację robót w kolejności wynikającej z przyjętego planu remontów,
 - 2) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia robót,
 - 3) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie remontu oraz podnoszących walory użytkowe lokali,
 - 4) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie.
2. Wykonawstwo zaplanowanych robót remontowych może być wykonywane przez zlecenie robót wykonawcom zewnętrznym. Wyboru wykonawcy lub wykonawców robót remontowo – konserwacyjnych należy dokonywać zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni Regulaminami.
3. Prowadzone prace remontowo – konserwacyjne podlegają bieżącej kontroli prawidłowości ich wykonania oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją planu remontów i konserwacji sprawuje Zarząd i Rada Nadzorcza Spółdzielni zgodnie ze swoimi kompetencjami.
4. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych o charakterze awaryjnym, a w szczególności tych, o których jest mowa w § 9 ust. 3 lit. a i b regulaminu, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów i konserwacji. 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 planu remontów i konserwacji na bieżący rok.

5. W uzasadnionych technicznie przypadkach Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę przyjętego planu remontów i konserwacji na dany rok kalendarzowy. Korekta o której mowa w zdaniu poprzednim następuje w formie uchwały.

§ 11.

Wykaz nakładów o charakterze niestanowiącym remontów tj. o charakterze konserwacyjno - przeglądowym stanowi załącznik Nr 2 do Regulaminu. Nakłady te obciążają działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych.

§ 12.

Wykaz nakładów obciążających użytkowników wewnątrz lokali mieszkalnych stanowi załącznik Nr 3 do regulaminu.

§ 13.

Jednolity tekst Regulaminu wraz z załącznikami został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej "Młoda Rodzina" 09.12.2016 r. i obowiązuje od dnia 01.01.2017 r.

Załącznik nr 1
do Regulaminu funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Młoda Rodzina”, Warszawa, ul. Relaksowa 37

I.

Wykaz robót zaliczanych do remontu budynku mieszkalnego Spółdzielni:

1. Remont przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonanie nowych przyłączy, obejmujące:
 - 1) przyłącza wodociągowe, hydrofornie
 - 2) przyłącza kanalizacyjne, urządzenia do czyszczenia ścieków
 - 3) kotłownię
 - 4) przyłącza do linii elektrycznej
2. Wykonanie nowego przyłącza do sieci gazowej.
3. Wykonanie nowego przyłącza do sieci C.O.
4. Remont i modernizacja fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujące:
 - 1) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie
 - 2) izolacje przeciwwodne , przeciwwilgociowe, cieplne
 - 3) osuszanie fundamentów
5. Remont 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 stropodachu
 - 5) kanałów spalinowych i wentylacyjnych
 - 6) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, balkonów, loggii izolacji przeciwwodnych, dźwiękochłonnych.
6. Remont elewacji budynku, obejmujące:
 - 1) Tynki, ocieplenie i okładziny zewnętrzne
 - 2) malowanie elewacji
 - 3) remont ścian budynku
 - 4) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku
7. Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien oraz drzwi zewnętrznych.
8. 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
9. Remont, wymiana lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozprowadzenie po budynku oraz montaż trwale umiejscowionych elementów: wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:
 - 1) instalacji sanitarnych
 - 2) instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia
 - 3) instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych
 - 4) instalacji przyzywowych (domofony) i alarmowych
 - 5) przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych
 - 6) instalacji kamer, systemów monitoringu i rejestracji wideo
10. Wymiana i wykonanie nowych instalacji gazowych.
11. Remont części wspólnej budynku (ciągów komunikacyjnych, piwnic, strychów, zszpów, balkonów i tarasów w ich części konstrukcyjnej).

II.

Wykaz prac wyłączonych z odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni.

1. Konserwacje anten, domofonów, zieleni,
2. Koszenie trawy i obcinanie krzewów,
3. Przeglądy kominiarskie,
4. Przeglądy instalacji elektrycznej, gazowej i innej,
5. Czyszczenie przewodów kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
6. Inne o charakterze konserwacyjno – eksploatacyjnym.

Załącznik nr 2
do Regulaminu funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Młoda Rodzina” Warszawa, ul. Relaksowa 37

I.

Wykaz przeglądów instalacji i elementów budynków.

Podstawa :

Art. 62 Prawa budowlanego Ustawa z dnia 07.07.1994 r. (Dz. U. Nr 89, poz. 414 z późniejszymi zmianami)

Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16.08.1999 r. (Dz. U. Nr. 74, poz. 836).

1. Okresowy przegląd stanu sprawności technicznej - przynajmniej 1 raz w roku.
2. Okresowy przegląd stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej - część budowlana - przynajmniej raz na 5 lat.
3. Przegląd instalacji gazowej - przynajmniej 1 raz w roku.
4. Przegląd przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych – przynajmniej 1 raz w roku.
5. Przegląd i pomiary instalacji i urządzeń elektrycznych - przynajmniej 1 raz na 5 lat.
6. Przeglądy robocze wynikające z warunków technicznych użytkowania, przepisów dozoru technicznego i względów bezpieczeństwa - częstotliwość określona indywidualnie uwzględniając wiek budynku i jego stan techniczny.
7. Okresowy w zakresie, o którym mowa w pkt 1 oraz 3, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²

II.

Wykaz czynności objętych obsługą konserwatorską zasobów Spółdzielni

1. Dokonywanie bieżącej kontroli budynku nie rzadziej niż 1 raz w miesiącu oraz przyjmowanie zgłoszeń awarii przez mieszkańców.
2. Prowadzenie bieżącej konserwacji, regulacji i naprawy wszystkich zamknięć w budynkach, w pomieszczeniach ogólnego użytku, drzwiach zewnętrznych, bramach garażowych, kompletowanie kluczy, wymiana zawiasów, naprawa zamków i zamknięć drzwiowych. Dotyczy to również wyjść na dach i drabinek wylazowych.
3. Kontrola kompletności i stanu technicznego sprzętu p.poż., oznakowań budynków, dróg wewnętrznych oraz elementów wyposażenia budynków.

4. Bezzwłoczne powiadomianie właściwych służb technicznych o dostrzeżonych uszkodzeniach urządzeń technicznych oraz podejmowanie doraźnych czynności zapobiegawczych niezbędnych dla ochrony mieszkańców przed niebezpieczeństwami dla życia lub mienia, skutkami uszkodzeń lub wadliwego działania tych urządzeń.
5. Bieżąca kontrola i naprawa instalacji elektrycznych w budynkach:
 - a) usuwanie awarii elektrycznych w budynku wraz z wymianą bezpieczników,
 - b) naprawa instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach, parkingu, garażu i innych pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia, naprawy i wymiany osprzętu oświetleniowego i urządzeń elektrycznych,
 - c) wymiana żarówek w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków, bieżąca kontrola działania oświetlenia,
 - d) bieżąca kontrola działania automatów oświetlenia na klatkach schodowych oraz ich ewentualna naprawa lub wymiana,
 - e) kontrola działania automatów i instalacji sterującej otwieraniem bram wjazdowych do garażu i na posesję,
 - f) inne naprawy o charakterze awaryjnym – zabezpieczenie miejsca awarii.
6. Bieżąca kontrola i naprawy instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, deszczowej i gazowej :
 - a) zabezpieczanie miejsc awarii w instalacjach wod – kan i gazowych przez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualnie założenie opasek zaciskowych,
 - b) naprawa uszkodzonych elementów armatury przez wymianę głowic lub uszczelkę w głównych pionach i poziomach,
 - c) wymiana uszczelnienia w instalacjach wod – kan w głównych pionach i poziomach
 - d) przeczyszczanie i udrożnienie przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach
 - e) zabezpieczanie niesprawnych urządzeń gazowych przez odcięcie od instalacji i zamknięcie dopływu gazu
 - f) sprawdzanie drożności i szczelności studzienek, wpustów deszczowych i rur spustowych
 - g) uzupełnianie izolacji cieplnej na przewodach C.O. i cw na głównych pionach i poziomach kontrola temperatur i drożności instalacji C.O.
 - h) spuszczenie wody z pionów C.O., odpowietrzanie instalacji, rozruch instalacji C.O. w okresie zimowym – współpraca ze obsługą zewnętrzną świadczącą usługi konserwacyjne instalacji C.O. i kotłowni.
7. Kontrola zużycia wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz spisywanie liczników głównych przy udziale dostawców mediów.
8. Wykonywanie drobnych napraw ogólnobudowlanych:

- a) kontrola i naprawa elementów małej architektury i wyposażenia placów zabaw,
- b) wykonywanie drobnych prac spawalniczych w wyposażeniu budynków (elementy ślusarskie, kraty, zamknięcia itp.),
- c) bieżące uzupełnianie ubytków okładzin posadzkowych w pomieszczeniach ogólnego użytkowania.

Załącznik nr 3
do Regulaminu funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Młoda Rodzina”, Warszawa, ul. Relaksowa 37

I. Wykaz nakładów obciążających użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie napraw i konserwacji.

1. Odnawianie lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie:
 - a) malowania ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków,
 - b) tapetowania ścian,
 - c) malowania stolarki drzwiowej, okiennej wewnątrz i na zewnątrz lokali oraz rur i innych urządzeń w celu zabezpieczenia przed korozją,
 - d) naprawy lub wymiany ściennych okładzin ceramicznych,
 - e) naprawy lub wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
 - f) naprawy i wymiany podłóg i posadzek,
 - g) naprawy lub wymiany izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych, dźwiękochłonnych i ciepłych w obrębie zajmowanego lokalu,
 - h) uzupełniania oszklenia drzwi i okien,
 - i) naprawy lub wymiany uszkodzonych zamków i zamknięć w drzwiach i oknach,
 - j) zapewnienia szczelności stolarki okiennej i drzwiowej szczególnie w okresie jesienno-zimowym.
2. Odnawianie przynależnych do mieszkań balkonów i loggii w zakresie:
 - a) malowania tynków ścian i sufitów zewnętrznymi farbami elewacyjnymi, z zachowaniem kolorystyki elewacji wynikającej z zatwierdzonej dokumentacji technicznej budynku,
 - b) malowania balustrad balkonowych farbami olejnymi z zachowaniem kolorystyki elewacji na warunkach j.w.,
 - c) zabezpieczania i impregnacji elementów drewnianych,
 - d) naprawy i wymiany okładzin posadzkowych.
3. Naprawa i wymiana urządzeń techniczno – sanitarnych będących na wyposażeniu lokali, a w szczególności:
 - a) armatury czerpalnej: zawory czerpalne, baterie wannowe, natryskowe, umywalkowe,
 - b) zlewozmywakowe oraz zawory ciśnieniowe.
 - c) urządzeń pływakowych i spłukiwaczy ustępowych,
 - d) armatury regulujące: zawory przelotowe,
 - e) aparatury pomiarowej (liczniki C.O., cw, zw) i zaworów termostatycznych grzejników centralnego ogrzewania, po uprzednim uzgodnieniu z administracją Spółdzielni ich parametrów.

4. Naprawa lub wymiana podejść wodociągowych (dopływowych) do urządzeń sanitarnych od zaworu odcinającego lokal od instalacji wspólnej budynku. Na użytkownika lokalu ciąży obowiązek natychmiastowego zabezpieczenia i likwidacji przecieków w obrębie zajmowanego lokalu.
5. Naprawa lub wymiana podejść kanalizacyjnych (odpływowych) od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych oraz bieżącej dbałości o ich drożność, łącznie z niezwłocznym usuwaniem niedrożności.
6. Naprawa łącznie z wymianą osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej oraz tablic mieszkaniowych.
7. Naprawa i wymiana instalacji gazowej od zaworu odcinającego do urządzenia odbiorczego.
8. Naprawa i wymiana innych urządzeń wyposażenia mieszkań: kuchenki gazowe i elektryczne, wbudowane meble, kratki ścienne na włączeniach do przewodów wentylacyjnych.
9. Zapewnienie pełnej drożności włączy do przewodów wentylacyjnych łącznie z utrzymaniem pełnego, wymaganego przekroju krutek wentylacyjnych.
10. Naprawa wszelkich szkód w użytkowanym lokalu, częściach wspólnych budynku i jego otoczeniu lub pokrycie pełnych kosztów napraw wykonywanych przez Spółdzielnię, w przypadku ich powstania z winy właścicieli lokali i osób z nimi zamieszkujących bądź osób podnajmujących lokale.
11. Realizacja zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy kontroli i nadzoru.

II. Określenie granicy pomiędzy częścią wspólną budynku a lokalem mieszkalnym (użytkowym) w zakresie obowiązku wykonywania remontów, napraw i konserwacji.

W celu ustalenia obowiązków stron w zakresie wykonywania prac remontowych, napraw i konserwacji ustala się następujące granice części wspólnych budynku:

1. Częściami wspólnymi w szczególności są :
 - 1) części konstrukcyjne budynku (fundamenty, mury konstrukcyjne, stropy i inne elementy nośne),
 - 2) dachy łącznie z ich pokryciem i odwodnieniem (rynny i rury spustowe),
 - 3) przewody wentylacyjne, dymowe i spalinowe,
 - 4) kominy,
 - 5) elewacja budynku (z zastrzeżeniem pkt. 1/2)
 - 6) korytarze, klatki schodowe, przedsionki wejść do budynków
 - 7) strychy, piwnice , komórki, wózkarnie
 - 8) pralnie, suszarnie,

- 9) kotłownia, pomieszczenia rozdzielni elektroenergetycznych, pomieszczenia hydroforni, pomieszczenia przyłączy wody, skrzynie gazowe,
 - 10) pomieszczenia gospodarcze (schowki na narzędzia, pomieszczenia sprzętaczek, garaże), pod warunkiem że nie stanowią oddzielnych nieruchomości lokalowych,
 - 11) przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne.
2. Instalacje w budynku, gdzie granicę części wspólnej określa się:
- 1) dla instalacji ciepłej i zimnej wody – zawór odcinający przed indywidualnym wodomierzem lokalowym,
 - 2) dla instalacji kanalizacyjnej – miejsce włączenia (trójnik) do pionu kanalizacyjnego,
 - 3) dla instalacji gazowej – zawór odcinający przed urządzeniem odbiorczym,
 - 4) dla instalacji C.O.: zawór - odcinający za pionem C.O. w przypadku instalacji rozprowadzanej pod posadzką lokali,
 - 5) dla instalacji elektrycznej – miejsce montażu tablicy mieszkaniowej usytuowanej w lokalu.

III. Ustalenia końcowe.

1. W razie awarii powodującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik mieszkania zobowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu umożliwienia wykonania niezbędnych robót,
2. Spółdzielnia nie odpowiada za zniszczenia wynikłe podczas usuwania awarii, powstałe na dodatkowym wyposażeniu lokali (np. okładziny ścienne z glazury, terakoty, boazeria, meble wbudowane) wykonanym na zabudowach poziomów instalacyjnych stanowiących część wspólną budynku.