



**REGULAMIN
FUNDUSZU NA REMONTY I KONSERWACJE
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WICZLINO”
W GDYNI**

**(tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone następującymi uchwałami
Rady Nadzorczej:**

- 1) Nr 12/VIII./2008 z dnia 13.10.2008 r.**
- 2) Nr 5/II./2011 z dnia 28.02.2011 r.)**

§ 1.

1. „Regulamin funduszu na remonty i konserwacje Spółdzielni Mieszkaniowej „Wiczlino” w Gdyni”, zwany dalej „regulaminem” normuje działalność obejmującą utrzymanie sprawności technicznej budynków oraz określa sposób pokrywania kosztów prac niezbędnych do utrzymania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w należyłym stanie technicznym i estetycznym.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie art. 6 ust.3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali poprzez uiszczanie opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy lub innych opłat eksploatacyjnych.

§ 2.

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

- 1) zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi, części wspólne nieruchomości, a w szczególności:
 - wyposażenie techniczne budynków jak: dźwigi osobowe i towarowe, aparaty do wymiany ciepła, kotłownie i hydrofornie wbudowane, klatki schodowe, strychy, piwnice, balkony, loggie, hale garażowe i garaże
 - pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych
 - urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione jak: nie będące własnością dostawców mediów rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, deszczowej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telefoniczne, budowle komunikacyjne, jak: drogi osiedlowe chodniki oraz inne urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, tereny zielone, urządzenia zabawowe dla dzieci, pergole śmietnikowe.
- 2) remoncie – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji. Remontem może być naprawa główna (remont kapitalny) lub naprawa bieżąca
- 3) naprawie głównej – należy przez to rozumieć remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku
- 4) 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
- 5) konserwacji – należy przez to rozumieć wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku

- 6) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie obiektu budowlanego, np. dostosowanie jego funkcji do zakładanych potrzeb użytkownika.

§ 3.

1. Fundusz na remonty i konserwacje może być tworzony dla poszczególnych ~~osiedli~~ nieruchomości z następujących źródeł:
 - 1) odpisów w ciężar kosztów 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) dofinansowanie dochodami z działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia
 - 4) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych z tytułu usuwanych szkód losowych
 - 5) z dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych
 - 4) dotacji innych jednostek organizacyjnych na poprawę warunków zamieszkiwania
 - 5) kredytów bankowych
 - 6) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu reklamacji, wad i usterek w zasobach spółdzielni
 - 7) innych wpływów, dotacji, dobrowolnych wpłat itp.
 - 8) innych tytułów na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
2. Na wniosek mieszkańców nieruchomości o rozszerzenie prac remontowych poza zakres ustalony w Planie Gospodarczym Spółdzielni na dany okres, Rada Nadzorcza może zwiększyć fundusz osiedla podwyższając odpisy na remonty z tego tytułu w danej nieruchomości.

§ 4.

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

- 1) remonty zasobów mieszkaniowych spółdzielni określonych w § 2 ust.1 Regulaminu
- 2) pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali
- 3) roboty remontowe podnoszące estetykę obiektu
- 4) spłatę kredytów, odsetek i prowizji od kredytów przyznanych przez bank na realizację prac remontowych
- 5) usuwanie awarii w tym koszty pogotowia lokatorskiego po godzinach pracy i w dni wolne od pracy
- 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 określonych w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.

§ 6.

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

§ 7.

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 bądź nie przewidywanie tych zaangażowanych środków do zwrotu.

Decyzję podejmuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

2. W przypadku konieczności wykonania pilnych prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych na ten cel w danej nieruchomości dopuszcza się na wniosek Zarządu przesunięcie tych środków z innych nieruchomości na zasadzie „pożyczenia”. Jednocześnie Rada Nadzorcza każdorazowo określi zasady i termin zwrotu pożyczonych środków finansowych poprzez okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla nieruchomości na rzecz której 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 danego osiedla następuje na dzień podziału.

Decyzję o rozliczeniu środków finansowych funduszu remontowego z tego tytułu podejmuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

§ 8.

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczany w ramach opłat za używanie lokali – powinna uwzględniać odrębnie dla lokali mieszkalnych, hal garażowych i garaży na poszczególne osiedla :

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. dźwigi, kotłownie, węzły ciepłownicze, hydrofornie itp.

c) stan funduszu na remonty na początku roku.

2. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w planie finansowo-ekonomicznym na dany rok stawki odpisów w koszty na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości stanowią jednocześnie oddzielną obowiązującą w tej samej wysokości opłatę eksploatacyjną – fundusz remontowy nieruchomości.

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 wg regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

4. Stawki odpisów na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych ~~użytkowych~~ i garaży mogą być ustalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w sposób:
 - a) jednolity dla zasobów objętych wspólnym rozliczeniem kosztów eksploatacji lub
 - b) zróżnicowany – w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych budynków, osiedli w ramach odrębnych nieruchomości.Decyzję podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
5. O wysokości odpisów na fundusz remontowy powiadamiani są użytkownicy lokali w odrębnych pozycjach wymiaru opłat eksploatacyjnych.

§ 9.

1. Zakres prac remontowo – konserwacyjnych dla poszczególnych nieruchomości ujmowanych następnie w planie remontów i konserwacji sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych określone są w Zarządzeniu Prezesa Spółdzielni.
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.
6. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

§ 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 remontowo-konserwacyjnych może być wykonywane bądź to przez służby własne, bądź 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 konserwacji sprawuje Dział Techniczny Spółdzielni.
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 oraz z pominięciem drogi przetargowej.
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 innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza ustaloną koniecznością Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę przyjętego planu remontów i konserwacji na dany rok kalendarzowy.

§ 11.

Wykaz nakładów o charakterze nie stanowiącym 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.

1. Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 4 / II / 2001 w dniu 22.02.2001 r. traci moc z dniem 31.01.2003 r.
2. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia 01 lutego 2003 roku

§ 14.

Niniejszy regulamin zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Wiczlino” w Gdyni Uchwałą Nr 3/I./2003 w dniu 23.01.2003 r.

Załącznik nr 1
do „Regulaminu funduszu na remonty i konserwacje
Spółdzielni Mieszkaniowej „Wiczlino” w Gdyni.

I. 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 czyszczenia ścieków
 - 3) przyłącza sieci ciepłej, węzły ciepłne, 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, ciepłe
 - 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 stropodachu
 - 5) kanałów spalinowych i wentylacyjnych
 - 6) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, balkonów, loggii izolacji przeciwwodnych, dźwiękochłonnych.
5. Remont lub modernizacja elewacji budynku, obejmujące:
 - 1) tynki i okładziny zewnętrzne
 - 2) kompleksowe malowanie elewacji łącznie z balkonami, loggiami i balustradami
 - 3) docieplenie ścian budynku
 - 4) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku
 - 5) okładziny posadzek balkonów i loggii w przypadkach niezbędnych do napraw izolacji przeciwwilgociowych.
6. Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien w częściach wspólnych budynku 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 rozproszanie 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.

9. Wykonanie nowych instalacji gazowych.

10. Remont części wspólnej budynku (ciągów komunikacyjnych, piwnic, strychów, zsyków, magazynów, pralni , suszarni).

11. Naprawa, modernizacja lub wymiana zewnętrznych elementów otoczenia budynków:
 - 1) nawierzchni chodników, dróg dojazdowych i parkingów w granicach działek będących własnością Spółdzielni
 - 2) urządzeń małej architektury oraz placów zabaw dla dzieci.

II. Wykaz prac wyłączonych z odpisów na fundusz remontowych Spółdzielni.

1. Konserwacje anten, domofonów, zieleni .
2. Koszenie trawy i obcinanie krzewów .
3. Przeglądy kominiarskie .
4. Przeglądy techniczne dźwigów.
5. Przeglądy instalacji elektrycznej, gazowej i innej .

Załącznik nr 2
do „Regulaminu funduszu na remonty i konserwacje
Spółdzielni Mieszkaniowej „Wiczlino” w Gdyni.

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 raz w roku.
 2. Okresowy przegląd stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej – przynajmniej raz na 5 lat.
 3. Przegląd instalacji gazowej – przynajmniej raz w roku.
 4. Przegląd przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych – przynajmniej raz w roku.
 5. Przegląd i pomiary instalacji i urządzeń elektrycznych – przynajmniej raz na 5 lat.
 6. Przegląd instalacji piorunochronnej – przynajmniej raz na 5 lat.
 7. Przeglądy robocze wynikające z warunków technicznych użytkowania, przepisów dozoru technicznego i względów bezpieczeństwa – częstotliwość określona indywidualnie uwzględniając wiek budynku i jego stan techniczny.

II. Wykaz czynności objętych obsługą konserwatorską zasobów Spółdzielni.

1. Dokonywanie bieżącej kontroli budynków nie rzadziej niż 1 raz w tygodniu 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 wyłazowych.

3. Kontrola kompletności i stanu technicznego sprzętu p.poż., oznakowań budynków, dróg wewnątrzsiedlowych oraz elementów wyposażenia budynków.
4. Bezzwłoczne powiadamianie właściwych służb technicznych o dostrzeżonych uszkodzeniach urządzeń technicznych oraz podejmowanie doraźnych czynności 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 w pionie WLZ w budynku wraz z wymianą zabezpieczeń i wkładek topikowych
 - b) naprawa instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach, parkingach wielostanowiskowych 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 stanu instalacji odgromowej
 - f) kontrola działania automatów i instalacji sterującej otwieranie bram wjazdowych do garaży wielostanowiskowych
 - g) kontrola działania instalacji wentylacyjnej w garażach wielostanowiskowych
 - h) 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 uszczelki 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 co i cw na głównych pionach i poziomach
 - h) kontrola temperatur i drożności instalacji co.

i) spuszczenie wody z pionów co, odpowietrzanie instalacji, rozruch instalacji co w okresie zimowym – współpraca ze obsługą zewnętrzną świadcząca usługi konserwacyjne instalacji co i węzłów ciepłych oraz ze służbami OPEC.

7. Kontrola zużycia wody , energii elektrycznej i ciepłej oraz spisywanie liczników głównych przy udziale dostawców mediów.

8. Wykonywanie drobnych napraw ogólnobudowlanych:

- a) uzupełnianie drobnych ubytków tynków do wysokości 3,0 m zewnętrznych elewacji oraz wewnętrznych w pomieszczeniach ogólnego użytku
- b) uzupełnianie drobnych ubytków malarskich, odnawianie powłok malarskich drobnych elementów budynku zwłaszcza w zakresie ochrony przeciw korozji
- c) kontrola i naprawa elementów małej architektury i wyposażenia placów zabaw
- d) wykonywanie drobnych prac spawalniczych w wyposażeniu budynków (elementy ślusarskie, kraty, zamknięcia itp.)
- f) bieżące uzupełnianie ubytków okładzin posadzkowych w pomieszczeniach ogólnego użytkowania.

9. Wykonywanie innych prac zleconych przez Dział Techniczny Spółdzielni mających wpływ na utrzymanie w nie pogorszonym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości.

Załącznik nr 3
do „Regulaminu funduszu na remonty i konserwacje
Spółdzielni Mieszkaniowej „Wiczlino” w Gdyni.

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

1. Odnowianie lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie :
 - a) malowania ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków
 - b) tapetowania ścian
 - c) malowania olejnego stolarki drzwiowej, okiennej (wewnątrz i na zewnątrz lokali), malowania olejnego grzejników, 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. Odnowianie 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 w okresach między kompleksowymi remontami elewacji dokonywanymi przez Spółdzielnię
 - d) naprawy i wymiany okładzin posadzkowych

3. Naprawa i wymiana urządzeń techniczno – sanitarnych będących na wyposażeniu lokali, a w szczególności w zakresie:
 - armatury czerpalnej (zawory czerpalne, baterie wannowe, natryskowe, umywalkowe, zlewozmywakowe oraz zawory ciśnieniowe)
 - urządzeń pływakowych i spłukiwaczy ustępowych
 - armatury regulującej (zawory przelotowe)
 - aparatury pomiarowej (podzielniki kosztów co) i zaworów termostatycznych
 - grzejników centralnego ogrzewania, po uprzednim uzgodnieniu z administracją Spółdzielni ich parametrów technicznych.

4. Naprawa lub wymiana podejść wodociągowych (dopływowych) do urządzeń sanitarnych łącznie z wodomierzami indywidualnymi, 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 krater 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 nim 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. I/2)

- 6) korytarze, klatki schodowe, przedsionki wejść do budynków
 - 7) strychy, piwnice, komórki, wózkarnie
 - 8) pralnie, suszarnie
 - 9) kotłownie, pomieszczenia węzłów cieplnych, pomieszczenia rozdzielni elektroenergetycznych, pomieszczenia hydroforni, wentylatornie, pomieszczenia przyłączy wody
 - 10) pomieszczenia gospodarcze (schowki na narzędzia, pomieszczenia sprzętaczek)
 - 11) garaże, pod warunkiem że nie stanowią oddzielnych nieruchomości lokalowych
 - 12) przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne, sieci ciepłej, 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 co :
 - zawór odcinający za pionem co w przypadku instalacji rozprowadzanej pod posadzką lokali
 - miejsce montażu zaworów przygrzejnikowych w przypadku instalacji z pionami c.o. usytuowanymi w lokalach
 - 5) dla instalacji elektrycznej – miejsce montażu tablicy mieszkaniowej usytuowanej w lokalu.

III. Ustalenia końcowe.

1. W razie awarii powodującej szkodę lub grożącą 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 pionów instalacyjnych stanowiących część wspólną budynku.