

UCHWAŁA Nr 49/2019
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku
z dnia 17.10.2019 r.

w sprawie: uchwalenia zmian do „Regulaminu funduszu remontowego”.

Działając na podstawie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r, Nr 119, poz. 1116, z późn. zmianami), § 38. ust. 1. pkt 35) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku oraz § 3. ust. 1. pkt 35) Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku, Rada Nadzorcza uchwała następujące zmiany do „Regulaminu funduszu remontowego” zatwierdzonego Uchwałą nr 48/2016 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku z dnia 16 października 2016 r.:

§ 1.

W Rozdziale IV: „Przeznaczenie i podział funduszu remontowego”:

W § 6 ust. 1 dodaje się ust. 1a o następującym brzmieniu:

„finansowanie kosztów wymiany legalizacyjnej wodomierzy w lokalach mieszkalnych oraz koszty dostawy i montażu podzielników kosztów centralnego ogrzewania,”

§ 2.

W Rozdziale VII: „Finansowanie i rozliczanie remontów”:

W § 16 w ust. 2. wykreśla się słowo: „będzie” i wpisuje się słowa: „może być”

§ 3.

W Rozdziale VIII: „Postanowienia końcowe”:

W § 20. dodaje się ust. 5. o następującym brzmieniu:

„Zmiany do Regulaminu określonego w ust. 3 zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” Uchwałą nr 49/2019 z dnia 17.10.2019 r.”

§ 4.

W ZAŁĄCZNIKU „B”:

W pkt I ppkt 5) otrzymuje następujące brzmienie:

„5) konserwację, naprawę i wymianę przewodów wodociągowych zimnej i ciepłej wody w lokalu aż do zaworu głównego przy pionie wody (bez tego zaworu oraz bez wodomierzy).”

§ 5.

W ZAŁĄCZNIKU „C”

W pkt I. ppkt 5) otrzymuje następujące brzmienie”

„5) naprawy i wymiany przewodów wodociągowych zimnej i ciepłej wody w lokalu aż do zaworu głównego przy pionie wody (bez tego zaworu oraz bez wodomierzy); Spółdzielnia po wymianie wodomierzy i ustaleniu kosztu wymiany wodomierzy dla danego lokalu obciąży tymi kosztami najemcę lub użytkownika bez tytułu prawnego,”

§ 6.

Rada Nadzorcza uchwała tekst jednolity „Regulaminu funduszu remontowego SM „Chełm” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.

§ 8.

Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym.

za -18.....

przeciw -0.....

wstrzymało się -0.....

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....

Wanda Bublewicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

Janusz Grzenkowski

.....
RADCA PRAWNY
Adam Linkowski

*do Uchwały nr 49/2019
z dnia 17.10.2019 r.*

REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO SM „CHEŁM”

Rozdział I

PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r, Nr 119, poz. 1116, z późn. zmianami),
2. Ustawa z dn. 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zmianami),
3. Ustawa z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2006r Nr156 poz.1118, z późn..zmianami),
4. Ustawa z dn. 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz.U. z 1998r. Nr 162 poz. 1121 z późn. zmianami),
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEŁM” w Gdańsku.

Rozdział II

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

Zakres regulacji

1. Regulamin ustala zasady tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego oraz rozliczania kosztów poniesionych na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Regulamin **nie ma** zastosowania do obiektów Spółdzielni stanowiących mienie Spółdzielni. Remonty tych obiektów będą obciążały koszty ogólnozakładowe utrzymania mienia Spółdzielni.
3. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do użytkowników lokali wymienionych w § 3 pkt.3.

§ 3

Określenia użyte w regulaminie oznaczają:

1. **Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż, miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu.
2. **Nieruchomość** – działka gruntu zabudowana budynkiem z garażami i miejscami postojowymi w garażach wielostanowiskowych oraz działka niezabudowana, dla której jest założona jedna księga wieczysta.
3. **Użytkownicy lokali:**
 - a) członkowie Spółdzielni,
 - b) właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni,
 - c) posiadacze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkami Spółdzielni,
 - d) użytkownicy lokali bez tytułu prawnego.
4. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia wynikająca z treści prawomocnej uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
5. **Część wspólna nieruchomości** - grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się m.in.: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze, elementy infrastruktury technicznej, drogi, chodniki, zielen, pomieszczenia wężła ciepłego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, fundamenty, mury, dachy, itp.
6. **Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w części wspólnej nieruchomości** – udział określony w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
7. **Pożytki z nieruchomości** – przychody z nieruchomości, a w szczególności: z najmu i dzierżawy, z opłat za urządzenia reklamowe, itp.
8. **Zasoby mieszkaniowe** – budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, urządzeniami i uzbrojeniem terenów (na których znajdują się w/w budynki mieszkalne) oraz - znajdujące się w tych budynkach - lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowym garażu.
9. **Mienie Spółdzielni** - wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługujących poszczególnym członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni, odrębnej własności lokali lub ich praw.
10. **Remont** - 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.
11. **Przedsięwzięcie termomodernizacyjne** – ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię zużywaną na potrzeby ogrzewania oraz podgrzewania wody użytkowej, realizowane poprzez:
 - a) modernizację systemu grzewczego i podgrzania ciepłej wody użytkowej,
 - b) poprawienie izolacyjności przegród budowlanych: docieplenie ścian zewnętrznych, stropodachu, stropów piwnic, wymianę stolarki okiennej na klatkach schodowych,
 - c) wykonanie prac zgodnie z założeniami audytu energetycznego, spełniających określone ustawą warunki uzyskania premii termomodernizacyjnej.
12. **Premia termomodernizacyjna** - część kwoty kredytu wykorzystana na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, spłacana przez bank udzielający kredytu.
13. **Zespół nieruchomości** - kilka nieruchomości budynkowych wspólnie przyległych, posiadających wspólną infrastrukturę.
14. **Jednostka**- zespół nieruchomości znajdujących się na terenie zwyczajowo określonym jako: A-1, A-2, B, F, G..
15. **Roboty awaryjne** – roboty dotyczące budynku lub jego określonej części, instalacji lub urządzeń wynikające ze stanu niesprawności, powodującego niewłaściwe działanie lub całkowite unieruchomienie, zagrożenie zdrowia, życia i ochrony środowiska lub straty materialne, który wystąpił nagle lub został nagle wykryty; za roboty awaryjne uznaje się roboty nie objęte planem

remontów uchwalanym przez Radę Nadzorczą, dla których wykorzystane mogą zostać środki, materiały, maszyny, urządzenia i konstrukcje służące wykonaniu innych robót aktualnie prowadzonych na tej nieruchomości.

Rozdział III

Tworzenie i podział funduszu remontowego

§ 4

Fundusz remontowy tworzy się z:

- 1) odpisów na remonty wnoszonych przez użytkowników lokali w ramach opłat za używanie lokali. Jednostką naliczeniową odpisu na fundusz remontowy jest m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 2) kwot uzyskanych z tytułu obniżenia wynagrodzenia wykonawców realizujących roboty finansowane z funduszu remontowego, w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze,
- 3) kwot uzyskanych z tytułu wyegzekwowania kar umownych od wykonawców realizujących roboty finansowane z funduszu remontowego,
- 4) odszkodowań ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
- 5) dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych,
- 6) wpływów z tytułu podziału nadwyżki bilansowej,
- 7) wpływów z tytułu rozliczenia wkładów mieszkaniowych po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 8) dotacji,
- 9) kwot ze zbycia prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym i kwot odszkodowań za przekazanie prawa wieczystego użytkowania Gminie),
- 10) innych wpływów takich jak: dobrowolne wpłaty, udział użytkowników w kosztach remontów poza odpisami, itp,
- 11) kredytu i premii termomodernizacyjnej.

§ 5

1. Fundusz remontowy podlega podziałowi na:
 - 1) fundusz remontowy odrębnych nieruchomości,
 - 2) fundusz remontowy przedsięwzięć termomodernizacyjnych,
 - 3) fundusz remontowy robót awaryjnych.
2. Stawka odpisu na fundusz remontowy (o której mowa w § 5 pkt 1) będzie zasilala wymienione w ust. 1 fundusze wg następującej proporcji:
 - 1) fundusz remontowy odrębnych nieruchomości - 57 %,
 - 2) fundusz remontowy przedsięwzięć termomodernizacyjnych - 38 %,
 - 3) fundusz remontowy robót awaryjnych - 5 %.
3. Pozostałe źródła tworzące fundusz remontowy, które wymieniono w § 4 pkt 2)-11) zasilają ten fundusz w następujący sposób:
 - kwoty ze źródeł wymienionych w § 4 pkt : 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10 z w i ę k s z a j ą fundusz odrębnych nieruchomości,
 - kwoty ze źródeł wymienionych § 4 w pkt: 6, 9, 11 z w i ę k s z a j ą fundusz przedsięwzięć termomodernizacyjnych.
4. Odpis na fundusz remontowy nalicza się dla lokali mieszkalnych i garaży. Stawki odpisu są jednolite bez względu na rodzaj prawa do lokalu mieszkalnego lub garażu.

5. Stawki odpisów na remonty uchwała Rada Nadzorcza w ramach planu finansowo gospodarczego na dany rok.

Rozdział IV

Przeznaczenie i podział funduszu remontowego

§ 6

1. Środki funduszu remontowego odrębnych nieruchomości przeznaczone są na:
 - 1) finansowanie kosztów remontów budynku zlokalizowanego na danej nieruchomości, sieci będącej własnością tej nieruchomości oraz instalacji wewnętrznych budynku,
 - 1a) finansowanie kosztów wymiany legalizacyjnej wodomierzy w lokalach mieszkalnych oraz kosztów dostawy i montażu podzielników kosztów centralnego ogrzewania,
 - 2) zapłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla użytkowników lokali Spółdzielni,
 - 3) usuwanie wad technologicznych,
 - 4) inne wydatki remontowe według decyzji Rady Nadzorczej, po zasięgnięciu opinii Rad Obwodowych.
2. Środki funduszu remontowego na przedsięwzięcia termomodernizacyjne przeznaczone są wyłącznie na te przedsięwzięcia i podlegają podziałowi na Jednostki.
3. Środki funduszu remontowego robót awaryjnych przeznaczone są na wykonanie robót awaryjnych i podlegają podziałowi na Jednostki.

§ 7

1. O kolejności planowania i wykonania remontów na Jednostce, finansowanych z funduszu remontowego odrębnych nieruchomości lub funduszu remontowego przedsięwzięć termomodernizacyjnych, będzie decydować data oddania budynku do użytku oraz aktualny stan techniczny budynku, porównywany do innych budynków o podobnej architekturze, konstrukcji i zbliżonej dacie budowy, z uwzględnieniem zapisów §10 ust 1. pkt 1.
2. Decyzje o kolejności wykonania robót awaryjnych podejmuje Zarząd.

§ 8

1. Z funduszu remontowego **nie** finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w Załączniku B i C.
2. Ze środków funduszu **nie** finansuje się remontów środków trwałych niezaliczonych do zasobów mieszkaniowych.

§ 9

1. Niewykorzystane lub przekroczone w ciągu roku fundusze remontowe przechodzą na rok następny na rzecz tych nieruchomości.
2. Suma planowanych robót remontowych dla wszystkich nieruchomości w danej Jednostce winna być zbilansowana rocznym odpisem na remonty w tej jednostce.

Rozdział V

Uchwalanie planu wykorzystania funduszu remontowego

§ 10

1. Zarząd przedstawia do dnia 30 listopada projekt planu wykorzystania funduszu remontowego w zakresie dotyczącym wykorzystania środków zgromadzonych na funduszu remontowym odrębnych nieruchomości oraz funduszu remontowym przedsięwzięć termomodernizacyjnych na rok następny. Projekt planu zawiera:
 - 1) wykaz najważniejszych prac do wykonania na każdej nieruchomości, uwzględniający: wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych obiektów, zalecenia wynikające z orzeczeń pokontrolnych zewnętrznych organów nadzoru i kontroli wymagające natychmiastowej realizacji, wnioski mieszkańców oraz służb technicznych,
 - 2) wykaz budynków wraz z zakresem robót termomodernizacyjnych finansowanych z funduszu remontowego przedsięwzięć termomodernizacyjnych.
3. Przygotowany projekt planu wykorzystania funduszu remontowego jest opiniowany przez Rady Obwodowe poszczególnych jednostek, w terminie do 21 dni od dnia dostarczenia projektu planu.
4. Po uzyskaniu opinii Rad Obwodowych ostateczną wersję planu uchwała Rada Nadzorcza.
5. O wykorzystaniu środków zgromadzonych na funduszu remontowym robót awaryjnych decyduje Zarząd wedle uzasadnionych potrzeb.

Rozdział VI

Realizacja planu funduszu remontowego

§ 11

1. Realizacja prac remontowych w zasobach Spółdzielni następuje w oparciu o roczny plan tych robót, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą oraz potrzeby wynikające z bieżącej obsługi technicznej, konserwacji, usuwania awarii i szkód powstałych w wyniku zdarzeń losowych. Decyzję o przeprowadzeniu określonego remontu w danym budynku podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. O podjętej decyzji w sprawie remontu budynku Zarząd jest zobowiązany poinformować jego mieszkańców poprzez wywieszenie - na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych - informacji pisemnej, na co najmniej 14 dni przed rozpoczęciem prac.

§ 12

1. Remont finansowany jest w całości ze środków własnych zgromadzonych na funduszu remontowym danej jednostki lub zespołu nieruchomości znajdujących się na tej jednostce.
2. W przypadku, gdy Spółdzielnia uzyskała dotację celową, użytkownicy remontowanej nieruchomości uczestniczą w finansowaniu kosztów remontu w części nie objętej dotacją.

Rozdział VII

Finansowanie i rozliczanie remontów

§ 13

1. Zarząd corocznie określa do dnia 15 marca kwotę funduszu przeznaczanego na remonty w danym roku.
2. W przypadku finansowania kredytem bankowym remontu zabezpieczonego hipoteką ustanowioną na danej nieruchomości, zawarcie umowy kredytowej wymaga spełnienia warunku określonego w § 32 ust.8 Statutu oraz pisemnej zgody większości członków i osób nie będących członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
3. W przypadku finansowania remontów i przedsięwzięć termomodernizacyjnych kredytem, gdzie zabezpieczeniem spłaty nie jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości, zawarcie umowy kredytowej wymaga - zgodnie ze statutem Spółdzielni § 32 ust. 8 - oznaczenia przez Walne Zgromadzenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

§ 14

Koszty remontu budynku ustala się dwuetapowo:

- I etap - rozliczenie wstępne przed rozpoczęciem robót remontowych,
- II etap - rozliczenie ostateczne, w terminie 2. miesięcy po zakończeniu robót remontowych.

§ 15

Nakłady na remonty poniesione w danej nieruchomości budynkowej obciążają również lokale użytkowe znajdujące się w tej nieruchomości. Obciążenie przedmiotowymi kosztami następuje z uwzględnieniem powierzchni użytkowej lokalu i jej udziału w ogólnej powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

§ 16

1. Środki na remonty pochodzące z kredytu bankowego podlegają spłacie przez użytkowników w ratach miesięcznych, na warunkach określonych w umowie kredytowej zawartej pomiędzy bankiem a Spółdzielnią.
2. Przy zaciągnięciu kredytu na roboty remontowe użytkownicy posiadający prawo odrębnej własności lokalu muszą wyrazić zgodę, iż należność z tytułu remontu na danej nieruchomości, przypadająca na dany lokal, może być zabezpieczona hipoteką obciążającą dany lokal.
3. Środki na termomodernizację - pochodzące z kredytu bankowego z premią termomodernizacyjną - będą spłacane z funduszu przedsięwzięć termomodernizacyjnych.

§ 17

Postanowienia w zakresie finansowania i rozliczeń remontów w zespołach nieruchomości stosuje się, jak dla poszczególnych nieruchomości budynkowych w niniejszym regulaminie.

Rozdział VIII

Postanowienia końcowe.

§ 18

1. Nie zalicza się do remontów w rozumieniu niniejszego Regulaminu prac wykonywanych przez użytkownika we własnym zakresie.
2. Wykaz nakładów o charakterze nie stanowiących remontów, tj. o charakterze konserwacyjno-przeglądowym, zaliczonych do obowiązków Spółdzielni, stanowi Załącznik A do niniejszego regulaminu.
3. Wykaz nakładów obciążających użytkowników wewnątrz **lokali mieszkalnych** stanowi Załącznik B do niniejszego Regulaminu.
4. Wykaz nakładów obciążających użytkowników **lokali użytkowych** wynajmowanych lub na zasadzie prawa własnościowego do lokalu stanowi Załącznik C do niniejszego Regulaminu.
5. Załączniki A, B, C stanowią integralną część niniejszego Regulaminu.

§ 19

Obowiązki Spółdzielni i jej użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali i zasady rozliczeń z tego tytułu określa stosowny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 20

1. Regulamin obowiązuje od dnia 1.01.2009 r.
2. Traci moc Uchwała nr 7 z dnia 12.01.2006 r. Rady Nadzorczej SM „CHEŁM” w sprawie Regulaminu tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEŁM”.
3. Niniejszy Regulamin uchwalono w dniu 18.12.2008 r. Uchwałą nr 99/2008 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Chełm.
4. Zmiany do Regulaminu określonego w ust. 3 zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” Uchwałą nr 48/2016 z dnia 16.06.2016 r.
5. Zmiany do Regulaminu określonego w ust. 3 zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” Uchwałą nr 49/2019 z dnia 17.10.2019 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Wanda Bublewicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
Janusz Grzenkowski

ZAŁĄCZNIK „A”

Wykaz nakładów nie stanowiących remontów, tj. nakładów konserwacyjno-przeglądowych, zaliczonych do obowiązków Spółdzielni.

- I. Zakres obowiązkowych okresowych przeglądów zgodnie z Ustawą Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami:

podp. C. Jankowski
RADA PRAWNY
Janusz Linkowski

1. Okresowe kontrole, co najmniej raz w roku (tzw. roczne przeglądy zasobów mieszkaniowych), polegające na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
2. Okresowe kontrole, co najmniej raz na 5 lat (tzw. 5-letnie przeglądy zasobów mieszkaniowych), polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą obejmuje się również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.
3. W trakcie kontroli, o których mowa w powyżej, należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.

II. Okresowa konserwacja i obsługa urządzeń:

- klapy oddymiające, bramy garażowe, drzwi wejściowe do budynków, samozamykacze, okna na klatkach schodowych i w piwnicach, itp.

ZAŁĄCZNIK „B”

Wykaz nakładów obciążających użytkowników lokali mieszkalnych.

- I. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) konserwację, naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych oraz naprawę i wymianę podłóży,
 - 2) konserwację, naprawę i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
 - 3) konserwację, naprawę i wymianę urządzeń techniczno-sanitarnych łącznie z osprzętem w postaci sedesów, syfonów, baterii, wężyków do spłuczek
 - 4) naprawę i wymianę przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) konserwację, naprawę i wymianę przewodów wodociągowych zimnej i ciepłej wody w lokalu aż do zaworu głównego przy pionie wody (bez tego zaworu oraz bez wodomierzy).
 - 6) naprawę i wymianę instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu wraz z osprzętem i tablicą bezpiecznikową lokalu,
 - 7) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów, naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów w mieszkaniu.
 - 8) malowanie drzwi, okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 9) odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
 - 10) zabezpieczenie drzwi wejściowych do lokali i innych samodzielnie użytkowanych pomieszczeń piwnice, pomieszczenia gospodarcze przed włamaniem i usuwanie skutków włamań.
 - 11) usunięcie zabudowy lub obudowy instalacji c.o., c.w., wodn.-kan., wykonanej przez użytkownika we własnym zakresie w przypadku awarii, remontu lub modernizacji wykonanych przez Spółdzielnię. Koszty związane z usunięciem zabudowy lub obudowy i ewentualnych zniszczeń pokrywa użytkownik niezależnie od posiadanego prawa do lokalu.

- 12) utrzymanie w należnym stanie loggii i balkonu, w szczególności poprzez ich malowanie, łącznie z barierkami i płytami osłonowymi (od strony mieszkania). Malowanie balkonów i loggii powinno być zgodne z dotychczasową kolorystyką.
- II. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nimi powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.
- III. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

ZAŁĄCZNIK „C”

Wykaz nakładów obciążających najemców lokali użytkowych i użytkowników bez tytułu prawnego.

- I. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu. Jako szczególne obowiązki użytkownika w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
- 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy i konserwację okien oraz drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy i wymiany przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) naprawy i wymiany przewodów wodociągowych zimnej i ciepłej wody w lokalu aż do zaworu głównego przy pionie wody (bez tego zaworu oraz bez wodomierzy); Spółdzielnia po wymianie wodomierzy i ustaleniu kosztu wymiany wodomierzy dla danego lokalu obciąży tymi kosztami najemcę lub użytkownika bez tytułu prawnego,
 - 6) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem i tablicą bezpiecznikową lokalu.
 - 7) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów, łącznie z balkonami i loggiami (z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki),
 - 8) malowanie drzwi, okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 9) odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
- II. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nimi powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.
- III. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.
- IV. Użytkownicy lokali użytkowych posiadających spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności stosuje się zapisy jak w przypadku lokali mieszkalnych - załącznik B.