

Załącznik do Uchwały Nr 96/2018
Rady Nadzorczej PSML-W w Płocku
z dnia 27.11.2018r.

R E G U L A M I N

FUNDUSZU REMONTOWEGO

W PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W PŁOCKU

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Zgodnie z § 69 ust.4 Statutu Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej regulamin funduszu remontowego określa:

- a) zasady tworzenia, wydatkowania i rozliczania funduszu remontowego,
- b) zasady pokrywania z funduszu kosztów remontów nieruchomości, w których może być ustanawiana odrębna własność lokali,
- c) zakres i sposób finansowania robót z funduszu remontowego,
- d) szczegółowy podział obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw.

§ 2.

1. Lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny lub samodzielny lokal o innym przeznaczeniu, określony w uchwale Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości.
2. Zgodnie z § 64 ust. 1 Statutu pojęcie naprawy obejmuje roboty konserwacyjne i remontowe.
3. Na podstawie § 64 ust. 2 i 3 Statutu:
 - a) robotami konserwacyjnymi jest zakres czynności niezbędnych do utrzymania bieżącej sprawności technicznej elementów, urządzeń i instalacji zabezpieczających dostawę wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, odprowadzenia ścieków, zabezpieczenia przed skutkami wpływu czynników atmosferycznych i innych;
 - b) robotami remontowymi są roboty budowlane polegające na utrzymaniu bądź odtworzeniu stanu pierwotnego a nie stanowiące bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych lepszych jakościowo i innych niż użyto w stanie pierwotnym.
4. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego korzystania przez użytkowników poszczególnych lokali. W szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, strychy, piwnice, zejścia do piwnic, korytarze piwniczne, pomieszczenia wężła ciepłego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze,

Regulamin funduszu remontowego w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku

afham Jeur

elementy konstrukcyjne, schody wejściowe do klatek schodowych budynku, dach, pomieszczenia techniczne, zadaszenia nad wejściami do klatek schodowych, rynny, okna w pomieszczeniach wspólnych, dźwigi, aparaty do wymiany ciepła, hydrofornie wbudowane, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno – kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne urządzenia i sieci w obrębie lub na terenie nieruchomości nie służące pojedynczemu lokalowi.

5. Zgodnie z postanowieniami art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:
 - a) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków danego osiedla, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego.
 - c) nieruchomości niezabudowane.
6. Mieniem Spółdzielni do wspólnego korzystania w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu są w szczególności: lokale związane z administrowaniem, w tym siedziba Administracji Osiedla, nieruchomości związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, w tym altanki śmietnikowe, hydrofornie, budowle komunikacyjne takie jak drogi, ulice, chodniki, inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem terenu takie jak place zabaw, boiska, tereny zielone, tereny na których przebiegają rurociągi i przewody sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, sieci energetyczne i telefoniczne.
7. Mieniem Spółdzielni do wspólnego korzystania w Spółdzielni są w szczególności: nieruchomości związane z administrowaniem i zarządzaniem nieruchomościami, w tym siedziba Spółdzielni, nieruchomości zabudowane budynkami, w których nie może być ustanowiona odrębna własność lokali, nieruchomości służące prowadzeniu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, lokale w których prowadzona jest działalność społeczna, oświatowa i kulturalna, lokale administracyjno-gospodarcze użytkowane na potrzeby własne Spółdzielni, w których prowadzona jest działalność transportowa, magazynowa, archiwalna oraz lokale wynajmowane.

§ 3.

1. Według postanowień § 64 ust. 4 Statutu koszty robót konserwacyjnych i remontowych obciążają bezpośrednio koszty tych nieruchomości których dotyczą.

Główny Jawn

2. Koszty remontów nieruchomości wspólnych przypadające na lokale zajmowane na zasadzie spółdzielczych praw do lokali oraz odrębnej własności lokali, obciążają fundusz remontowy.
3. Koszty remontów nieruchomości wspólnych przypadające na lokale stanowiące mienie Spółdzielni, obciążają koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości.
4. Koszty remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni służących do wspólnego korzystania w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu oraz nieruchomości służących do wspólnego korzystania w Spółdzielni, obciążają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
5. Pokrycie kosztów remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni służących do wspólnego korzystania w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu odnosi się do powierzchni wszystkich lokali w danym osiedlu, z wyłączeniem powierzchni lokali zajmowanych na potrzeby własne w Osiedlu i w Spółdzielni.
6. Pokrycie kosztów remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni służących do wspólnego korzystania w Spółdzielni, odnosi się do powierzchni wszystkich lokali w Spółdzielni, z wyłączeniem powierzchni lokali zajmowanych na potrzeby własne w Osiedlu i w Spółdzielni.

II. ZASADY TWORZENIA, WYDATKOWANIA I ROZLICZANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 4.

1. Zgodnie z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami, którym przysługuje prawo odrębnej własności.
2. Odpis na fundusz remontowy ustala się na metr kwadratowy powierzchni użytkowej samodzielnych lokali określonych w § 3 ust. 2. Wysokość miesięcznych odpisów na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza.
3. Wysokość odpisów na fundusz remontowy części wspólnej danej nieruchomości, powinna zapewnić co najmniej realizację przewidywanych kosztów remontów z planu rocznego i wieloletniego, przy uwzględnieniu wyniku z ewidencji wpływów i wydatków z lat poprzednich.
4. W nieruchomościach, w których ustalony odpis na fundusz remontowy według zasad określonych w ust.3 byłby niższy od obowiązującego w roku poprzednim, może być stosowany odpis z roku poprzedniego na poczet przyszłych wydatków na remonty.
5. Wysokość odpisów na remonty części wspólnych nieruchomości może być zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości jak i w ramach danej nieruchomości z uwagi na rodzaj lokali, w szczególności zróżnicowanie opodatkowania podatkiem VAT wynikające z ustaw.

Elham Jura

6. Fundusz remontowy zgromadzony z odpisów w ciężar kosztów przeznacza się na wydatki dotyczące części wspólnej nieruchomości remontowanych w zakresie należącym do obowiązku Spółdzielni.

§ 5.

1. Spółdzielnia nie tworzy funduszu remontowego na naprawy części wspólnych w nieruchomościach garażowych jednokondygnacyjnych. Obowiązek wykonywania napraw spoczywa na członkach Spółdzielni oraz właścicielach niebędących członkami Spółdzielni.
2. Odstąpienie od wnoszenia odpisu na fundusz remontowy nie zwalnia od obowiązku wnoszenia opłat w części przeznaczonej na pokrycie kosztów remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu oraz w Spółdzielni z uwzględnieniem postanowień § 3 ust. 5 i 6.
3. W przypadku stwierdzenia w wyniku przeglądów nieruchomości, wymienionych w ust. 1 konieczności wykonania prac remontowych, ich zakres określa Spółdzielnia i zawiadamia członków Spółdzielni lub właścicieli nie będących członkami, określając termin ich wykonania.
4. W przypadku nie zrealizowania zakresu remontu w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, roboty wykonuje Spółdzielnia w trybie zastępczym, za uprzednim wezwaniem do wniesienia kwoty wynikającej z kosztorysu i obciąża kosztami faktycznymi osoby zobowiązane, w częściach przypadających na ich garaże.
5. Remont nieruchomości określonej w ust. 1 może być również wykonany przez Spółdzielnię po wyrażeniu na piśmie zgody przez większość osób posiadających tytuł prawny do lokalu (1 garaż=1 głos) ze wskazaniem zakresu rzeczowego.
6. Ustala się następujący sposób realizacji wniosku wymienionego w ust. 5:
 - a) Spółdzielnia dokonuje oględzin z udziałem przedstawicieli zainteresowanych i wykonuje wycenę robót;
 - b) Zawiadamia wszystkich zainteresowanych o kwocie ogółem wynikającej z wyceny oraz o kwocie przypadającej na dany garaż oraz wysokości zaliczek i terminów ich wpłat, przy czym okres wpłat zaliczek nie może być dłuższy niż 12 miesięcy;
 - c) W ciągu miesiąca od wpłaty ostatniej raty zaliczki Spółdzielnia przystępuje do wykonania robót uwzględnionych w wycenie;
 - d) W ciągu 12 miesięcy od zakończenia robót, potwierdzonych protokołem końcowym ich odbioru, Spółdzielnia zawiadamia zainteresowanych o poniesionych rzeczywistych kosztach i ich rozliczeniu w odniesieniu do faktycznie wpłaconych zaliczek przypadających na dany garaż;
 - e) W przypadku wystąpienia nadpłaty Spółdzielnia, zwraca osobie uprawnionej w ciągu 30 dni, a w przypadku gdy rzeczywiste koszty były wyższe niż wynikające z wyceny, przy uwzględnieniu wpłaconych zaliczek przypadających na dany garaż, dopłatę wnosi się w ciągu 30 dni z tym że w uzasadnionych przypadkach może być rozłożona na nie więcej niż 6 rat miesięcznych.

Główny Jacek

§ 6.

1. Gospodarowanie funduszem remontowym prowadzi się w skali całych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
2. Spółdzielnia począwszy od dnia 01.01.2001 roku prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, a bilans na 31.12.2007 r. jest uwzględniany przy ustalaniu odpisu na okresy przyszłe.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 1. podjęcia przez właścicieli uchwały na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 2. wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,
rozlicza niezwłocznie zaewidencjonowane wpływy i wydatki oraz wpłaty na fundusz remontowy.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego oraz ewidencji księgowej wpłat na poczet funduszu remontowego przypadających na poszczególne lokale.
6. Zwrot właścicielom i członkom nadwyżki z funduszu remontowego, pomniejszonej o ich zobowiązania wobec Spółdzielni, powinien nastąpić w terminie 30 dni od daty odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli w wyniku rozliczenia w sposób określony w ust. 6 wystąpi niedopłata na poczet funduszu remontowego, zobowiązany dokonuje jej wpłaty, w terminie wskazanym przez Spółdzielnię w wezwaniu do zapłaty, nie krótszym niż 30 dni.
8. Nie ma podstaw do żądania przez członków Spółdzielni zwrotu środków zgromadzonych na koncie funduszu remontowego w innych przypadkach aniżeli wymienione w ust. 3.

§ 7.

Ewidencja i rozliczenie wpływów na fundusz remontowy prowadzona jest według zasady memoriału na poszczególne nieruchomości na które ewidencjonuje się wpływy z odpisów. Wpływy na fundusz remontowy w danej nieruchomości stanowią naliczenia z odpisów na fundusz remontowy oraz naliczenia z pożytków, jeżeli wystąpią w danej nieruchomości.

§ 8.

1. Zgodnie z § 66 ust.2 Statutu, zakres robót remontowych do realizacji określany jest na podstawie uchwalanych przez Radę Nadzorczą rocznych i wieloletnich (minimum pięcioletnich) planów rzeczowo - finansowych na remonty na poszczególne nieruchomości, z wyjątkiem określonym w § 72 ust.1 Statutu.

Alhamer Skut

2. Plan rzeczowy robót remontowych i wydatków na remonty zawiera:
 - a) Zakres rzeczowy robót remontowych i wydatków w ujęciu finansowym na remonty części wspólnych poszczególnych nieruchomości w osiedlu z podziałem na wydatki przypadające na poszczególne rodzaje lokali w nieruchomości oraz wskazanie kwot pokrywanych z funduszu remontowego i zaliczanych w koszty eksploatacji i utrzymania;
 - b) Zakres rzeczowy robót remontowych i wydatków w ujęciu finansowym na remonty nieruchomości będących mieniem Spółdzielni służących do wspólnego korzystania w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu, z podziałem na wydatki przypadające na poszczególne lokale w skali osiedla, które stanowią koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości;
 - c) Zakres rzeczowy robót remontowych i wydatków w wyrazie finansowym na remonty nieruchomości będących mieniem Spółdzielni służących do wspólnego korzystania w Spółdzielni, z podziałem na wydatki przypadające na poszczególne lokale w skali Spółdzielni, które stanowią koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości.
3. Podstawą do określenia potrzeb remontowych nieruchomości są przede wszystkim protokoły przeglądów rocznych i pięcioletnich.

Ujęcie w projekcie planu winno być uzależnione od technicznej konieczności wykonania oraz posiadanych środków funduszu remontowego zgromadzonych na danej nieruchomości.
4. Projekt planu rzeczowo – finansowego remontów opracowuje Zarząd Spółdzielni na podstawie projektów wykonanych przez Administrację Osiedli i zaopiniowanych przez Radę Osiedla.
5. Każda Administracja Osiedla sporządza projekt planu rzeczowo – finansowego remontów odrębnie na każdą nieruchomość, w której prowadzone są remonty części wspólnej nieruchomości oraz na nieruchomości do wspólnego korzystania w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu nie zabudowanych lokalami wskazując planowany odpis pokrywający wydatki ujęte w projekcie planu sporządzonego przez Administrację.
6. Roczny plan wydatków na remonty w każdym roku, uwzględnia założenia wieloletniego planu remontów.
7. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe remontów powinny zapewnić każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat.
8. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych okolicznościami nieznanymi w trakcie sporządzania planu, w szczególności spowodowanymi awarią, Zarząd ma prawo zlecenia wykonania prac poza kolejnością i zakresem ustalonym w rocznym planie remontów także z pominięciem drogi przetargowej. Wykonanie tego zakresu należy w formie sprawozdania rzeczowo – finansowego w każdym roku przedstawić Radzie Nadzorczej.

Alfons Jędr

III. ZASADY POKRYWANIA Z FUNDUSZU KOSZTÓW REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI, W KTÓRYCH MOŻE BYĆ USTANAWIANA ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALI

§ 9.

1. Obciążenie funduszu remontowego odbywa się na podstawie faktur wystawionych za roboty remontowe w tym związane z realizacją remontów takie jak sporządzanie dokumentacji budowlanej, ekspertyz, opinii, obsługi kredytu zaciągniętego na realizację robót, nadzoru inwestorskiego oraz innych dokumentów związanych z realizacją robót remontowych.
2. Uznanie wydatków funduszu remontowego odbywa się na podstawie polecenia księgowania.
3. Po upływie roku obrachunkowego w ciągu 6 miesięcy Zarząd przedstawi Radzie Nadzorczej informację o stanie funduszu remontowego sporządzonego na podstawie prowadzonej od 01.01.2001 r. ewidencji.

IV. ZAKRES I SPOSÓB FINANSOWANIA ROBÓT Z FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 10.

1. Z funduszu remontowego, finansuje się roboty budowlane w częściach wspólnych nieruchomości (budynków) wraz z wyposażeniem technicznym.
2. Z funduszu remontowego finansowane są także naprawy i remonty urządzeń budowlanych oraz związanych z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu.
3. W przypadku stwierdzenia przez służby Spółdzielni, iż stan techniczny okien w lokalu zagraża bezpieczeństwu powodując konieczność ich wymiany, Spółdzielnia może wypłacić z funduszu remontowego kwotę na pokrycie kosztu wymiany poniesionego na ten cel przez członka, na podstawie umowy z nim zawartej, w której zobowiąże się spłacić kwotę nominalną w miesięcznych ratach, nie więcej niż 24, liczonych od daty wypłaty z funduszu. Wpłaty z tytułu rat są zwrotem do funduszu remontowego.
4. Zakres obowiązku Spółdzielni do prowadzenia prac remontowych wynika z postanowień Statutu oraz niniejszego Regulaminu.

V. A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW

§ 11.

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw należą wszystkie naprawy:
 - a) w częściach wspólnych nieruchomości w lokalach i poza lokalami, za wyjątkiem garaży w budynkach jednokondygnacyjnych,

- b) w nieruchomościach służących do wspólnego korzystania w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu,
 - c) w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d) w zakresie zadań Spółdzielni określonych w uchwale podjętej przez Walne Zgromadzenie.
2. Do napraw w części wspólnej nieruchomości w lokalach należy:
- a) instalacja centralnego ogrzewania z grzejnikami i zaworami, z wyłączeniem urządzeń wskaźnikowych oraz głowic w zaworach termostatycznych,
 - b) instalacja gazowa przewodowa do zaworu odcinającego wraz z zaworem, z wyłączeniem aparatów gazowych (kuchnie gazowe) i gazomierzy;
 - c) instalacja anten zbiorczych RTV z wyłączeniem gniazda antenowego,
 - d) instalacja elektryczna do tablicy bezpiecznikowej w lokalu włącznie,
 - e) instalacja wodociągowa do zaworu odcinającego za trójnikiem, od którego odchodzi instalacja obsługująca lokal wraz z wymianą wodomierzy,
 - f) instalacja centralnej ciepłej wody do zaworu odcinającego za trójnikiem, od którego odchodzi instalacja obsługująca lokal wraz z wymianą wodomierzy,
 - g) instalacja kanalizacyjna do podejść odpływowych,
 - h) przewody kominowe i wentylacyjne z wyłączeniem kratek,
 - i) instalacja domofonowa z wyłączeniem aparatów domofonowych.
3. Do obowiązków Spółdzielni należy sprawdzanie i montaż urządzeń pomiarowych zamontowanych dla potrzeb pomiaru czynnika, którego zużycie będzie rejestrowane dla lokalu. Urządzenie powinno posiadać ważną cechę legalizacyjną, zgodnie z przepisami Polskiego Komitetu Normalizacji, Miar i Jakości.
- W przypadku uszkodzenia urządzeń pomiarowych w lokalu z winy użytkownika tych urządzeń, mają zastosowanie odpowiednie przepisy Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za korzystanie z lokali w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku.
4. Do napraw w części wspólnej nieruchomości poza lokalami oraz napraw w nieruchomościach służących do wspólnego korzystania w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu i napraw w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni, należą w szczególności prace wykonywane na następujących elementach:
- a) klatki schodowe, korytarze, hole, przejścia, prześwity oraz inne elementy służące komunikacji,
 - b) strychy, schowki, wózkownie, pomieszczenia dozorców, pralnie, suszarnie, itp. pomieszczenia wraz z ich wykończeniem i wyposażeniem, jeżeli nie są używane na podstawie odrębnej umowy,
 - c) pomieszczenia: węzłów cieplnych, wodomierzy głównych, liczników ciepła, zbiorczych liczników gazu itp. wraz z ich wykończeniem i wyposażeniem, o ile nie stanowią majątku dostawcy mediów,
 - d) pomieszczenia zsypów i inne o podobnym przeznaczeniu,
 - e) dźwigi, ich maszynownie i szyby,
 - f) fundamenty i inne elementy posadowienia budynku,

Alfons *Skut*

- g) ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do części wspólnej nieruchomości, okienka z piwnic, strychów i klatek schodowych,
- h) balkony, loggie, tarasy i balustrady w zakresie konstrukcji, badań, bezpieczeństwa,
- i) ściany działowe, z wyjątkiem ścian usytuowanych wewnątrz poszczególnych lokali, do których tytuł prawny przysługuje innym podmiotom niż Spółdzielnia,
- j) dachy wraz z konstrukcją nośną, ławami kominiarskimi, stropodachy, rynny, rury spustowe i inne obróbki blacharskie,
- k) stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami budynków,
- l) przewody kominowe, spalinowe, wentylacyjne wraz z kominami i wyczyszczakami oraz kratkami wentylacyjnymi, jeżeli nie są usytuowane wewnątrz lokali,
- m) instalacja centralnego ogrzewania wraz z jej regulacją i osprzętem,
- n) instalacja gazowa od głównego zaworu w budynku z wyłączeniem gazomierzy stanowiących majątek dostawcy,
- o) instalacja elektryczna wraz z osprzętem z wyłączeniem liczników energii elektrycznej stanowiących majątek dostawcy do tablic bezpiecznikowych z licznikiem,
- p) instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do zaworów odcinających przed indywidualnymi wodomierzami w lokalach, a w przypadku ich braku – do zaworu odcinającego od którego odchodzi instalacja obsługująca lokal,
- q) instalacja centralnej ciepłej wody od pierwszego zaworu odcinającego za wymiennikiem lub rozdzielaczem w węźle cieplnym do zaworów odcinających przed indywidualnymi wodomierzami w lokalach, a w przypadku ich braku – do zaworu odcinającego od którego odchodzi instalacja obsługująca lokal,
- r) instalacja kanalizacyjna od pierwszej studzienki rewizyjnej do trójników odpływowych na pionach instalacyjnych w lokalach,
- s) instalacja odgromowa,
- t) instalacja anten zbiorczych RTV z wyłączeniem gniazd antenowych w lokalach,
- u) drzwi wejściowe i daszki oraz schody przed wejściem do klatek schodowych,
- v) opaski wokół budynków,
- w) skrzynki gazowe oraz skrzynki pocztowe „euro”,
- x) inne takie jak np. drogi, dojazdy, chodniki, schody terenowe, obiekty małej architektury i urządzenia terenu w tym urządzenia placów zabaw, ławki, trzepaki, altany śmietnikowe bądź inne budynki i budowle, hydrofornie wraz z ich wyposażeniem i siecią podwyższonego ciśnienia, instalacje oświetleniowe (latarnie), instalacje wodno – kanalizacyjne, kolektory nie będące własnością innego podmiotu, pielęgnacja terenów zielonych, obsługa techniczna budynku, urządzeń i instalacji.

Alfons *Skut*

V. B. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW I OSÓB NIEBĘDĄCYCH CZŁONKAMI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 12.

1. Do obowiązków członków i osób niebędących członkami w zakresie napraw wewnątrz lokali należą wszystkie naprawy nie wymienione w pkt. V. A., a w szczególności:
 - a) instalacji elektrycznej od tablicy bezpiecznikowej w lokalu wraz z osprzętem,
 - b) instalacji gazowej bezprzewodowej wraz z aparatami gazowymi,
 - c) gniazd antenowych,
 - d) podejść wodno – kanalizacyjnych, pływaków i zaworów w spłuczkach ustępowych oraz wymiana zużytych uszczelek w zaworach czerpalnych i ustępowych spłuczkach ciśnieniowych, usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych,
 - e) urządzeń wskaźnikowych służących wyłącznie lokalowi,
 - f) głowic w zaworach termostatycznych,
 - g) urządzeń techniczno sanitarnych w lokalu, a w szczególności: wanny łącznie z baterią, syfonem i natryskiem bądź brodzika; zlewozmywaka z syfonem i baterią; miski ustępowej z sedesem i spłuczką bądź automatem spłukującym; termy gazowej lub elektrycznej, kuchni gazowej,
 - h) podkładów pod posadzki, posadzek,
 - i) okien, przy obowiązku malowania zewnętrznej strony na kolor istniejący,
 - j) drzwi, w tym również drzwi w pomieszczeniu przynależnym,
 - k) wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub innych osób przebywających w lokalu,
 - l) wyposażenia i wykończenia lokalu,
 - m) parapetów okiennych,
 - n) szklenie i uszczelnianie okien, drzwi, a także naprawa i wymiana zamków i okuć,
 - o) mebli wbudowanych i pozostałego wyposażenia ponadnormatywnego,
 - p) okładzin ściennych,
 - q) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu (muszli, zlewów, wanien, umywalek, brodzików),
 - r) sfinansowanie kosztów wymiany za pośrednictwem Spółdzielni urządzeń wskaźnikowych - podzielników kosztów centralnego ogrzewania,
 - s) aparatów domofonowych oraz finansowanie kosztów konserwacji instalacji domofonowej.
2. Obowiązek utrzymania lokalu we właściwym stanie technicznym wraz z urządzeniami spoczywa na członku lub właścicielu lokalu.
3. Naprawa aparatów gazowych (kuchnie) i instalacji elektrycznej wraz z osprzętem może odbywać się wyłącznie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.
4. Naprawa urządzeń wskaźnikowych odbywa się za pośrednictwem Spółdzielni na koszt członka.

Alham *Stur*

§ 13.

1. Obowiązek wykonywania napraw w budynkach garażowych jednokondygnacyjnych spoczywa na członkach Spółdzielni oraz właścicielach lokali nie będących członkami spółdzielni.
2. Do obowiązków użytkowników garaży w budynkach jednokondygnacyjnych należą wszelkie remonty i konserwacje zarówno w częściach wspólnych nieruchomości jak i wewnątrz garaży, a w szczególności:
 - a) instalacji elektrycznej wraz z osprzętem od urządzenia pomiarowego,
 - b) ścian, sufitów i podłóg, wewnątrz garażu
 - c) elewacji (odnawianie w kolorze istniejącym),
 - d) drzwi garażowych wraz z ościeżnicą (zachować kolor istniejący),
 - e) elementów konstrukcyjnych oraz pozostałych elementów budowlanych,
 - f) poszyc dachowych, rynien, rur spustowych oraz obróbek blacharskich,
 - g) przewodów wentylacyjnych (utrzymanie drożności),
 - h) dróg dojazdowych i terenów utwardzonych w obrębie działki gruntu, na której zlokalizowany jest budynek.

§ 14.

1. Naprawy wewnątrz lokali należące do obowiązków członka i osób niebędących członkami mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością osób zainteresowanych wnoszoną oprócz opłat za używanie lokali.
2. Spółdzielnia nie pokrywa kosztów usunięcia uszkodzeń w dodatkowym wyposażeniu wykonanym przez członka lub użytkownika bez zgody Spółdzielni oraz gdy uszkodzenia te są następstwem dokonywania niezbędnych napraw lub usunięcia awarii.
3. Dokonywanie wszelkich zmian konstrukcyjnych w lokalu oraz jakichkolwiek przeróbek istniejących instalacji wymaga zgody Spółdzielni i ewentualnie odpowiednich władz budowlanych. Spółdzielnia nie udziela zgody na zabudowywanie zaworów, liczników, wewnętrznych instalacji gazowych, pionów gazowych, wodno-kanalizacyjnych oraz kratek wentylacyjnych.
4. Stwierdzone wykonanie w zakresie określonym w ust. 3 podlega rozbiórce przez członka lub właściciela lokalu.
5. Członek lub właściciel lokalu, wraz z osobami faktycznie korzystającymi z lokalu, winien udostępnić lokal, w celu zastępczego wykonania prac obciążających członka, których zakres został pisemnie określony przez odpowiednie władze budowlane i upłynął termin do ich wykonania.

VI. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 15.

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą PSML-W uchwałą nr 96/2018 z dnia 27.11.2018r. z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2019r..

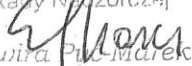
Alfons *Stu*


2. Z dniem obowiązywania niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 43/2008 z dnia 30.09.2008r., Uchwałą zmieniającą nr 36/2009 z dnia 22.09.2009r., Uchwałą zmieniającą nr 62/2012 z dnia 22.05.2012, Uchwałą zmieniającą nr 165/2012 z dnia 18.12.2012r. , Uchwałą zmieniającą nr 48/2014 z dnia 26.08.2014r. z zastrzeżeniem ust. 3.
3. W przypadku okien i drzwi wejściowych do lokalu usytuowanych na zewnątrz budynku, zakwalifikowanych przed 01.01.2019r. przez służby Spółdzielni do wymiany, mają zastosowanie przepisy Regulaminu funduszu remontowego obowiązującego przed tą datą.

Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa
RADA NADZORCZA

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Elwira Puc-Marek

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej

Kinga Szczepanek

Uchwała Nr 96/2018
Rady Nadzorczej Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej w Płocku
z dnia 27.11.2018r.

w sprawie: uchwalenia „Regulaminu funduszu remontowego w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku”.

§ 1

Działając na podstawie § 89 ust. 1 pkt. 9 w związku z § 69 ust. 3 Statutu PSML-W Rada Nadzorcza Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku, uchwała „Regulamin funduszu remontowego w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku” będący załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała obowiązuje z dniem podjęcia, a Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2019 r.

§ 3

Z dniem obowiązywania regulaminu wymienionego w § 1 traci moc „Regulamin funduszu remontowego Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej” uchwalony przez Radę Nadzorczą PSML-W Uchwałą nr 43/2008 z dnia 30.09.2008 r., Uchwałą zmieniającą nr 36/2009 z dnia 22.09.2009 r., Uchwałą zmieniającą nr 62/2012 z dnia 22.05.2012, Uchwałą zmieniającą nr 165/2012 z dnia 18.12.2012 r., Uchwałą zmieniającą nr 48/2014 z dnia 26.08.2014r.

Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa
RADA NADZORCZA

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Elwira Puc-Marek

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej

Kinga Szczepanek