

# Regulamin

## tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sochaczewie

### Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. „Prawo spółdzielcze” (Dz. U. 2013.1443 j.t. z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2013.1222 j. t. z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. „Prawo o miarach” (Dz. U. z 2004 r. nr 243, poz. 2441 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. „Prawo budowlane” (Dz. U. 2003 nr 207, poz. 216 z późniejszymi zmianami).
5. Statut Spółdzielni.

## Rozdział I

### Definicje

#### § 1

1. Lokal – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, w tym garaż.
2. Użytkownik lokalu:
  - 1) członek Spółdzielni posiadający lokatorskie prawo do lokalu,
  - 2) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) członek Spółdzielni posiadający odrębną własność lokalu,
  - 4) posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
  - 5) posiadający odrębną własność lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
  - 6) najemca lokalu,
  - 7) użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.
3. Nieruchomość – działka lub działki zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi bądź użytkowymi, a także działka niezabudowana, dla której założona jest jedna księga wieczysta.
4. Powierzchnia użytkowa lokalu – stanowiąca podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat – powierzchnia użytkowa lokalu bez pomieszczeń przynależnych.
5. Zasoby mieszkaniowe:
  - 1) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, uzupełniające je budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się te budynki,
  - 2) pozostałe mienie Spółdzielni tzn. nieruchomości niezabudowane, w tym place zabaw, drogi dojazdowe, parkingi, chodniki itp. oraz nieruchomości zabudowane lokalami administracyjnymi i gospodarczymi.
6. Odpis na fundusz remontowy – jednostkowa wartość wyrażona w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, naliczana miesięcznie, łącznie z opłatą za użytkowanie lokalu w oddzielnej pozycji „fundusz remontowy”, na pokrycie kosztów remontów nieruchomości.

7. Świadczenie – obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy.
8. Dofinansowanie - środki finansowe pochodzące ze środków wspólnych (np. z zysku), niepodlegających zwrotowi, przekazywane corocznie na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni i skierowane przez Radę Nadzorczą na sfinansowanie w całości lub w części kosztów remontów poszczególnych nieruchomości. Środki te mogą być gromadzone na kontach nieruchomości w celu wykonywania przyszłych remontów albo też na sfinansowanie robót określonych przez Radę Nadzorczą w planie rocznym, bądź też przez Walne Zgromadzenie na zadania remontowe o ważnym znaczeniu i wynikające z planów wieloletnich.
9. Wodomierz – urządzenie służące do pomiaru zużycia zimnej i/lub ciepłej wody użytkowej.
10. Opłaty wodomierzowe – comiesięczne opłaty wnoszone przez użytkowników lokali mieszkalnych, wykazane w rachunkach za wodę, księgowane w ramach funduszu remontowego na oddzielne konto, w celu pokrycia kosztów wymiany wodomierzy, które utraciły legalizację pomiarową. Opłaty te skierowane są wyłącznie na zakup i wymianę wodomierzy.
11. Remont – należy przez to rozumieć prace remontowo-budowlane, określone jako „remont” w ustawie „Prawo budowlane”.
12. Nieruchomość podstawowa, zarządzana przez Spółdzielnię, to nieruchomość obejmująca budynek (lub kilka budynków) wraz z przynależnym gruntem, w którym może być ustanowione prawo:
  - 1) odrębnej własności lokali dla członków Spółdzielni oraz nieczłonków
  - 2) lokali lokatorskich dla członków
  - 3) spółdzielczych własnościowych dla członków i nieczłonków
13. Nieruchomość wspólna – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku (budynków) i urządzenia (urządzeń), które nie służą wyłącznie poszczególnym użytkownikom nieruchomości, w której choć jeden lokal stanowi odrębną własność.

## Rozdział II

### Tworzenie i ewidencja funduszu remontowego Spółdzielni.

#### § 2

1. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia, wypełniająca ustawowe obowiązki zarządu powierzonego, w celu ich utrzymania w należyтым stanie technicznym i estetycznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy *wszystkich* użytkowników lokali mieszkalnych.
3. Właściciele lokali użytkowych oraz garaży prowadzą remonty tych lokali we własnym zakresie i nie wnoszą z tego tytułu opłat na fundusz remontowy.
4. Środki na remonty zasobów mieszkaniowych pochodzą z:
  - 1) odpisów na fundusz remontowy,
  - 2) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych oraz kar umownych z tytułu nieterminowej realizacji umów na roboty remontowe, zawartych pomiędzy wykonawcami robót remontowych a Spółdzielnią,
  - 3) odszkodowań wypłacanych od ubezpieczycieli za szkody,

- 4) opłat na zakup i wymianę wodomierzy,
  - 5) dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 6) innych wpływów stosownie do uchwał organów Spółdzielni.
5. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

### § 3

1. Z funduszu remontowego, pochodzącego z odpisów z wszystkich lokali mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię, wydziela się część przeznaczoną na wykonanie kosztownych robót, zabezpieczających stan techniczny nieruchomości (budynków). Jest to „fundusz główny”, przeznaczony na najważniejsze zadania, które zatwierdza Rada Nadzorcza na dany rok.
2. Pozostałą część funduszu remontowego przeznacza się na zadania remontowe poszczególnych nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, także ujęte w planie remontów i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.
3. Fundusz remontowy tworzy się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości; ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów prowadzi się także dla poszczególnych nieruchomości.
4. Ewidencja księgową funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości, ustawy podatku dochodowym od osób prawnych oraz zgodnie z polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.
5. Fundusz remontowy dla danej nieruchomości niewykorzystany w danym roku rozliczeniowym zwiększa fundusz remontowy tej nieruchomości w latach następnych.
6. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.

### § 4

1. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości powinna być określona na podstawie planu potrzeb remontowych budynków oraz obiektów infrastruktury tworzącej w oparciu o dokonane przeglądy techniczne (roczne i pięcioletnie) z uwzględnieniem stopnia pilności robót remontowych, rozłożonych do realizacji na okres kolejnych pięciu lat w ramach rocznych planów remontów.
2. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy i wymianę wodomierzy określa Rada Nadzorcza kierując się potrzebami wynikającymi z potrzeb remontowych oraz potrzeb mieszkańców.
3. Mieszkańcy nieruchomości mogą określać wyższy odpis na fundusz remontowy niż przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej dla całej Spółdzielni.
4. Ta część odpisu, ponad stawkę obowiązkową, przeznaczona jest w całości na swoją nieruchomość.
5. Wniosek mieszkańców nieruchomości o podniesieniu stawki opłat na fundusz remontowy musi być przyjęta większością głosów, liczoną według udziałów w nieruchomości i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
6. Zasada ta dotyczy także stawki opłat na wymianę wodomierzy.

### § 5

1. Ewidencja wpływów, określona w usm, obejmuje odpis na fundusz remontowy obciążający kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi użytkowników lokali w poszczególnych nieruchomościach, a dla lokali mieszkalnych w najmie odpowiada

wartości naliczonego odpisu w ciężar kosztów (czynszu), stosownie do stawek w danej nieruchomości oraz obejmuje także wpływy pochodzące z innych źródeł określonych w regulaminie.

2. Ewidencja wydatków, określona w usm, dla nieruchomości dotyczy faktycznie wykonanych prac remontowych na tych nieruchomościach określonych fakturą, rachunkiem lub innym dokumentem.
3. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać kilkuletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków o dużym koszcie ich wykonania.

## § 6

1. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych są w ustawie „Prawo budowlane”.
2. Plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych *głównego* funduszu remontowego, określonego w planie remontów na dany rok kalendarzowy, z uwzględnieniem środków wynikających z ewidencji prowadzonej na podstawie przepisów usm, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
  - 1) eliminację zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
  - 2) zapobieganie awariom,
  - 3) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
  - 4) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
  - 5) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków,
  - 6) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.

## § 7

1. Zmiany rodzaju i zakresu prowadzonej działalności remontowej nie wymagają korekty niniejszego regulaminu, o ile wynikają z zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej rzeczowego planu remontów.
2. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, a w szczególności tych, o których mowa w punkcie 3 niniejszego paragrafu, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów, z pominięciem drogi przetargowej. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonywania tych prac, ich koszcie oraz wystąpić z wnioskiem o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
3. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonywania prac remontowych poza ustaloną kolejnością, Zarząd Spółdzielni może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
4. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
  - 1) realizację robót w kolejności wynikającej z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów,
  - 2) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych,
  - 3) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających atesty dopuszczające do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie,

- 4) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe lokali.
5. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje Zarząd Spółdzielni.

### Rozdział III

#### Wydatki funduszu remontowego.

#### § 8

1. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na remonty nieruchomości wspólnych oraz mienia Spółdzielni, w tym na:
  - 1) finansowanie kosztów remontów, a w szczególności napraw bieżących, głównych, usuwanie przyczyn i skutków awarii oraz skutków dewastacji mienia,
  - 2) rozbudowę infrastruktury osiedlowej (miejsca postojowe, chodniki i obiekty małej architektury – place zabaw),
  - 3) zakup materiałów i urządzeń oraz ich transport, zakup usług związanych z prowadzonymi robotami remontowymi, to jest:
    - a) wykonanie ekspertyz i opinii technicznych, przeglądów technicznych
    - b) wykonanie projektów technicznych,
    - c) nadzór robót remontowych,
    - d) opłaty administracyjne i inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów związane z prowadzonymi robotami finansowanymi z funduszu remontowego,
    - e) zakup map, publikację ogłoszeń o przetargach na roboty remontowe,
    - f) inne wydatki, np. pokrywanie szkód spowodowanych zdarzeniami losowymi.
2. Środkami funduszu remontowego dysponuje Zarząd Spółdzielni w ramach zatwierdzonego na dany rok kalendarzowy planu remontów przez Radę Nadzorczą.
3. Do nieruchomości wspólnej zalicza się w szczególności:
  - 1) klatki schodowe, korytarze, drzwi wejściowe do budynku, okna na klatkach schodowych,
  - 2) wózkownie, pralnie, suszarnie, korytarze piwniczne,
  - 3) fundamenty, ściany konstrukcyjne, stropodachy, stropy,
  - 4) przewody wentylacyjne i kominowe,
  - 5) instalacje wodne do zaworu odcinającego w mieszkaniach włącznie,
  - 6) instalacje kanalizacyjne od pierwszej studzienki na zewnątrz budynku z poziomami i pionami kanalizacyjnymi w budynku, z wyłączeniem kanalizacji w mieszkaniu,
  - 7) instalacje odprowadzenia wody odpadowej,
  - 8) instalacje elektryczne do tablicy bezpiecznikowej w mieszkaniu od strony zasilania włącznie (bez bezpieczników),
  - 9) instalacje centralnego ogrzewania bez grzejników i zaworów z głowicą termostatyczną,
  - 10) instalacje odgromowe,
  - 11) pomieszczenia techniczne jak: pomieszczenia węzłów cieplnych, pomieszczenia wodomierzy itp.
  - 12) inne instalacje finansowane ze środków Spółdzielni.
4. Z funduszu remontowego finansowane są następujące naprawy nieruchomości wspólnej znajdujące się wewnątrz lokali, a w szczególności:

- 1) naprawę instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej w mieszkaniu od strony zasilania włącznie (bez wymiany bezpieczników mieszkaniowych) oraz realizacja zaleceń pokontrolnych,
- 2) naprawa instalacji wodociągowej do głównych zaworów odcinających włącznie,
- 3) naprawa przewodów wentylacyjnych,
- 4) naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania bez grzejników i zaworów z głowicą termostatyczną,
- 5) wymiana wodomierzy,
- 6) naprawa i wymiana pionów kanalizacyjnych,

## § 9

1. Przekroczenie środków naliczonych w danym roku w ramach funduszu remontowego, spowodowane zwiększeniem zakresu robót wymuszonych okolicznościami zewnętrznymi, jest pokrywane z funduszu głównego lub z naliczeń przewidywanych w następnym roku.
2. Decyzję dotyczącą przekroczenia funduszu remontowego w danym roku rozliczeniowym podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.

## Rozdział IV Stawki odpisów na fundusz remontowy

### § 10

1. Stawki odpisów na fundusz remontowy, naliczane w ramach opłat za używanie lokali, winny uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych opracowanych w oparciu o przeglądy techniczne i zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, mające na celu:
  - 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania,
  - 2) ochronę zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynków,
  - 3) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków,
  - 4) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkami, a w szczególności warunki związane z zaopatrzeniem w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, ochronę przeciwpożarową oraz odprowadzeniem ścieków i usuwaniem odpadów stałych,
  - 5) możliwość racjonalizacji zużycia wody i nośników energii zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali lecz nie naruszający interesów osób trzecich i nie powodujący pogorszenia właściwości użytkowych i technicznych budynków i związanych z nimi urządzeń,
  - 6) racjonalne wykorzystanie energii,
  - 7) ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich,
  - 8) stan środków na funduszu remontowym w kontekście potrzeb remontowych,
  - 9) możliwość uzyskania dodatkowych wpływów.
2. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości podstawowych w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynku, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia.

3. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości podstawowej stanowią jednocześnie oddzielną, obowiązującą w tej samej wysokości pozycję składową eksploatacji – fundusz remontowy.
4. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach podstawowych, przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji środków, dopuszcza się okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, zapewniającą szybsze wyrównanie środków w tej nieruchomości lub dopuszcza się kumulację środków remontowych dla danej nieruchomości na kolejne lata.
5. Po zamknięciu roku obrachunkowego sporządza się rozliczenie finansowe funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych dla każdej nieruchomości obejmujące kwotę odpisów na fundusz wraz z innymi źródłami finansowania oraz kwotę poniesionych nakładów.
6. Stan niewykorzystanego funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych lub wykorzystanie powyżej posiadanych środków finansowych przechodzi do rozliczenia jako bilans otwarcia w następnym roku i ujmowany jest w planie funduszu następnego roku z podziałem środków na nieruchomości.

## Rozdział V

### Zakres prac remontowych finansowanych z funduszu remontowego oraz zakres prac należących do obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych

#### § 11

Z funduszu remontowego finansuje się:

1. Remont elewacji budynku (w tym termomodernizacja), fundamentów, malowanie elewacji, remont balkonów i loggii.
2. Malowanie stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych.
3. Naprawy i wymiany pokrycia dachowego oraz obróbek blacharskich.
4. Naprawa i wymiana drzwi wejściowych do budynku, do pomieszczeń w piwnicach budynku służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców, np. szatni, pralni, wózkowni, pomieszczeń z urządzeniami technicznymi.
5. Naprawy i malowanie pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców, np. suszarni, pralni, wózkowni, pomieszczeń z urządzeniami technicznymi, klatek schodowych, a także naprawy, malowanie stolarki okiennej w wymienionych pomieszczeniach co najmniej raz na 10 lat.
6. Koszty wymiany stolarki i drzwi balkonowych ponoszone są zgodnie z przyjętym regulaminem wymiany okien. Podstawą ustalenia kosztów stolarki okiennej i drzwi balkonowych obciążających fundusz remontowy są kryteria ustalone przez Zarząd Spółdzielni na dany rok.
7. Remont, naprawa i wymiana pionów i poziomów instalacji kanalizacyjnej wraz z trójnikiem (bez podejść i armatury).
8. Remont, naprawa i wymiana poziomów i pionów instalacji wodociągowej i instalacji ciepłej wody do pierwszego zaworu lokalowego łącznie z tym zaworem.
9. Naprawę i konserwację całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania bez zaworów termostatycznych i grzejników.
10. Naprawę i konserwację instalacji elektrycznej w pomieszczeniach wspólnych.
11. Naprawę kanałów wentylacyjnych i spalinowych.

12. Naprawę i wymianę instalacji odgromowych.
13. Naprawę i wymianę infrastruktury technicznej znajdującej się na terenie związanym z użytkowaniem danej nieruchomości, np. chodniki, parkingi, miejsca postojowe, opaski wokół budynków, dojścia do klatek schodowych, naprawę schodów i podestów.
14. Naprawę tynków wewnętrznych wynikłych z wad budowlanych.
15. Remont piaskownic i urządzeń zabawowych znajdujących się na terenie poszczególnych nieruchomości, zakup urządzeń zabawowych oraz wykonywanie ogrodzeń placów zabaw, finansowany jest z funduszu remontowego osiedla, na którym znajdują się te urządzenia – proporcjonalnie do powierzchni budynków mieszkalnych.
16. Zapewnienie prawidłowej wentylacji nawiewno–wywiewnej.
17. Montaż, naprawa i wymiana wodomierzy zakupionych przez Spółdzielnię, które znajdują się w lokalach mieszkalnych, wykonywany będzie przez Spółdzielnię i finansowany z funduszu remontowego przeznaczonego na wymianę wodomierzy.

## § 12

Z finansowania funduszem remontowym nieruchomości wyłączone są naprawy należące do obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych.

## § 13

1. Do obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych należy utrzymywanie właściwego stanu sanitarnego i prawidłowego stanu technicznego urządzeń i wyposażenia swoich lokali. Lokatorzy we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązani są zadbać o wykonanie wszystkich napraw wewnątrz swoich lokali i pomieszczeń do nich przynależnych.
2. Do obowiązków użytkowników należy:
  - 1) odnawianie lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych w okresach gwarantujących utrzymanie w nich czystości i właściwego stanu technicznego poprzez:
    - a) malowanie sufitów i ścian,
    - b) malowanie drzwi i okien od strony zewnętrznej i wewnętrznej, instalacji c.o. wraz z grzejnikami żeliwnymi co najmniej raz na trzy lata.
3. Konserwacja, naprawa i wymiana podłóg, terakoty i glazury (według potrzeb).
4. Naprawa i wymiana zamków drzwiowych i klamek drzwiowych (według potrzeb).
5. Konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń podgrzewanych wodą, wanien, mis ustępowych, desek sedesowych, spłuczek ustępowych, automatów spłukujących, zlewozmywaków, umywalk, syfonów, baterii i zaworów czerpalnych, kuchni gazowych i elektrycznych oraz innych urządzeń będących na wyposażeniu lokalu.
6. Naprawa i wymiana osprzętu elektrycznego, wymiana bezpieczników instalacji elektrycznej, gniazd bezpiecznikowych, przewodów, żarówek, kontaktów i ich uziemień (zerowań) itp.
7. Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów zbiorczych.
8. Dokonywanie wszelkich napraw bieżących stolarki okiennej i drzwi balkonowych, parapetów oraz naprawa i wymiana ościeży i skrzydeł drzwiowych wejściowych do lokalu, wewnętrznych w obrębie lokalu i pomieszczeń przynależnych.
9. Wymiana grzejników i zaworów termostatycznych.



Rozdział VI  
Wykorzystanie opłat gromadzonych w funduszu remontowym  
na wymianę wodomierzy.

§ 14

1. Fundusz na wymianę wodomierzy w ramach funduszu remontowego Spółdzielni tworzy się z obowiązkowych opłat użytkowników lokali.
2. Z funduszu na wymianę wodomierzy wykonywane są wszystkie prace związane z wymianą wodomierzy, tj.:
  - 1) zakup wodomierzy i zaworów odcinających,
  - 2) montaż i demontaż wodomierzy, zaworów odcinających, plombowanie wodomierzy,
  - 3) inne procesy związane z opomiarowaniem zużycia wody,
3. Środki zgromadzone na funduszu wymiany wodomierzy są kumulowane i nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
4. Niewykorzystane środki w danym roku przechodzą w całości na rok następny.
5. Opłaty pobierane za dzierżawę nakładki radiowej i dostępu do portalu ista24 będą ewidencjonowane na odrębnym koncie funduszu remontowego – wodomierze.

§ 15

1. Wymiana wodomierzy będzie dokonywana zgodnie z ustawą z dnia 11 maja 2001 r. „Prawo o miarach” – to jest raz na 5 lat.
2. Wysokość świadczenia na fundusz wodomierzowy ustala Rada Nadzorcza w formie uchwały.
3. Przy wyborze wodomierzy należy brać pod uwagę:
  - a) dokładność wskazań wodomierza – klasę wodomierza
  - b) próg rozruchu
  - c) wybór wodomierza o małych przepływach tj. o przepływie do 1,5 m<sup>3</sup>/h.
4. O częstotliwości odczytu wodomierzy decyduje Zarząd.
5. Rozliczenie wody będzie następować według istniejącego Regulaminu rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w SML-W w Sochaczewie.

Rozdział VII  
Postanowienia końcowe.

§ 17

1. W przypadku wyłączenia z zasobu Spółdzielni nieruchomości w trybie art. 26 ust. 1 usm albo w trybie art. 24<sup>1</sup> ust. 1 usm, w dniu podjęcia uchwały właściciele lokali zobowiązani są do spłaty zadłużenia z tytułu funduszu remontowego, proporcjonalnie do wielkości udziałów każdego z właścicieli lub użytkowników w danej nieruchomości. Spłata zadłużenia w sposób inny niż podano w niniejszym punkcie wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. W uzasadnionych przypadkach powstaniem zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi lub nieprzewidzianych zdarzeń losowych stanowiących zagrożenie utraty bądź zniszczenia mienia Spółdzielni Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej może zlecić roboty, dostawy bądź usługi z pominięciem kolejności ujętej w rocznym planie remontów i trybie postępowania, określonego postanowieniami Regulaminu przetargowego.

3. Regulamin niniejszy został przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 83/2019 r. z dnia 26.11.2019r. i wchodzi w życie z dniem 01.01.2020 r.

4. Jednocześnie traci moc:

Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w SML-W w Sochaczewie przyjęty uchwałą RN nr 69/2015 z dnia 29.12.2015r.

UCHWAŁA Nr .....<sup>83</sup>...../2019

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej  
w Sochaczewie podjęta w dniu 26.11.2019r.

w sprawie: zmian w Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu  
remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko –  
Własnościowej w Sochaczewie

§ 1

Na podstawie § 35 pkt 1 p.pkt. 20 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza wprowadza zmiany do Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sochaczewie, zgodnie ze złożonym do Rady projektem Regulaminu przez Zarząd i wnioskiem nr 4 z dnia 15.11.2019r..

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

Wniosek Zarządu nr 4 i teks jednolity regulaminu jest załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 4

Za podjęciem uchwały głosowało – ...<sup>8</sup>... członków R.N., przeciw - ...<sup>2</sup>...  
wstrzymało się- ...<sup>0</sup>...

Z-ca Przew. Rady Nadzorczej

  
.....  
Tomasz Donat

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
.....  
Kazimierz Sławiński