

**REGULAMIN
FUNDUSZU REMONTWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM”
W OLSZTYNIE**

§ 1.

„Regulamin funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Olsztynie, zwany dalej „regulaminem” normuje działalność obejmująca utrzymanie sprawności technicznej budynków oraz określa sposób pokrywania kosztów prac niezbędnych do utrzymania zasobów Spółdzielni w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

§ 2.

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

1. 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.
2. naprawie głównej – należy przez to rozumieć remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku.
3. naprawie bieżącej – należy przez to rozumieć okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym
4. konserwacji – należy przez to rozumieć wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku
5. modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie obiektu budowlanego, np. dostosowanie jego funkcji do zakładanych potrzeb użytkownika.

§ 3.

1. Fundusz remonty tworzy się dla poszczególnych nieruchomości z następujących źródeł:
 - a) odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości i według zasad wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo-finansowego,
 - b) sald początkowych i końcowych funduszu na remonty i konserwacje,
 - c) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych z tytułu usuwania szkód losowych,
 - d) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu reklamacji, wad i usterek w zasobach spółdzielni,
 - e) 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 remontowy nieruchomości podwyższając odpisy na remonty z tego tytułu w danym osiedlu.

§ 4.

Fundusz remontowy 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 spółdzielni, tj. zasoby mieszkaniowe, lokale użytkowe, lokale własne, garaże,
2. remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (drogi, ulice, place, place zabaw, kotłownie własne, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne i gazowe)
3. pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach spółdzielni z przyczyn niezależnych od członków
4. roboty remontowe podnoszące estetykę obiektu
5. spłatę kredytów i odsetek od kredytów przyznanych przez bank na zasilenie funduszu na remonty i konserwacje
6. usuwanie wad technologicznych
7. inne wydatki remontowe.

§ 5.

Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali określonym 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 na remonty, środkami wolnego funduszu zasobowego Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminu refundacji zaangażowanych środków bądź nie przewidywanie tych zaangażowanych środków do zwrotu.
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 danej nieruchomości następuje na dzień podziału.
Decyzję o rozliczeniu środków finansowych funduszu remontowego z tego tytułu podejmuje Walne Zgromadzenie.

§ 8.

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczony w ramach opłat za używanie lokali – powinna uwzględniać odrębnie dla lokali mieszkalnych, użytkowych 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 dla zasobów mieszkaniowych poprzez ich wymianę np. węzły ciepłownicze, hydrofornie itp.
 - c) stan funduszu na remonty na początku roku

2. Roczne stawki odpisów, o których mowa w ust. 1 są określone w planie finansowo-ekonomicznym na dany rok. Zmiana stawki odpisu w ciągu roku jest zatwierdzana przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Stawki odpisów dla lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni w budynkach mieszkalnych są ustalane analogicznie jak do lokali mieszkalnych.
4. 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 mieszkaniowych.
5. 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 Nadzorczą spółdzielni.

6. Podział odpisu funduszu remontowego Spółdzielni na fundusz remontowy nieruchomości wymieniony w § 4 pkt1 Regulaminu i na fundusz przeznaczony na realizację remontów obiektów stanowiących majątek wspólny - § 4 pkt2 – zatwierdza Rada Nadzorczą na wniosek Zarządu.

§ 9.

1. Zakres prac remontowych dla poszczególnych nieruchomości ujmowanych następnie w planie remontów sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących.
2. Plan remontów w zakresie rzeczowym i finansowym zatwierdzany jest na rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Uchwalając plan potrzeb remontowych przyjmuje się do realizacji taki jego zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych pochodzących z odpisu na fundusz remontowy, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
 - a) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków
 - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska
 - d) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynku
 - e) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.

§ 10.

1. W trakcie realizacji planu remontów należy zapewnić:
 - a) realizację robót w kolejności wynikającej z przyjętego planu remontów
 - b) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia robót
 - c) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie remontu oraz podnoszących walory użytkowe lokali
 - d) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie.
2. Wykonawstwo zaplanowanych robót remontowych może być wykonywane bądź to przez służby własne, bądź przez zlecenie robót wykonawcom zewnętrznym. Wyboru wykonawcy lub wykonawców robót remontowych należy dokonywać na podstawie zapytań ofertowych lub z wolnej ręki.
3. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli prawidłowości ich wykonania oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie 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 mowa w § 9 ust. 3 lit. a i b regulaminu, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac.
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 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 na dany rok kalendarzowy.

§ 11.

1. Wykaz robót zaliczanych do remontu i modernizacji budynku zawiera załącznik Nr 1 do niniejszego regulaminu obejmujący trzy strony.
2. Wykaz nakładów obciążających użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie napraw i konserwacji zawiera załącznik Nr 2 do niniejszego regulaminu obejmujący trzy strony.
3. Oba załączniki stanowią integralną całość Regulaminu funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Olsztynie

§ 12.

Niniejszy regulamin zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Olsztynie Uchwałą Nr 4/2009 z dnia 23 lutego 2009 r. i został zmieniony uchwałą Nr 14/2010 Rady Nadzorczej z dnia 03.12.2010r. i uchwałą Nr 03/2011 Rady Nadzorczej z dnia 14/03.1011r.

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Przewodnicząca Rady Nadzorczej

ZAŁĄCZNIK Nr 1
do Regulaminu funduszu remontowego
Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Olsztynie.

I. Wykaz robót zaliczanych do remontu i modernizacji budynku mieszkalnego.

Podstawa:

- Art. 27a ust. 19 ustawy z dnia 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21.12.1996 r. (Dz. U. Nr 156 poz. 788)

1. Remont lub modernizacja przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonanie nowych przyłączy, obejmujące:
 - a) przyłącza wodociągowe, hydrofornie
 - b) przyłącza kanalizacyjne, bezodpływowe zbiorniki ścieków, urządzenia do czyszczenia ścieków
 - c) przyłącza sieci ciepłej, węzły ciepłne
 - d) przyłącza do linii elektrycznej
 - e) przyłącza kanalizacji deszczowej
2. Wykonanie nowego przyłącza do sieci gazowej.
3. Remont i modernizacja fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujące:
 - a) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie
 - b) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, ciepłne
 - c) osuszanie fundamentów
4. Remont lub modernizacja elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczące:
 - a) konstrukcji stropów
 - b) konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych
 - c) konstrukcji i pokrycia dachu
 - d) docieplenia stropów i stropodachu
 - e) kanałów spalinowych i wentylacyjnych
 - f) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, balkonów, loggii, izolacji przeciwwodnych, dźwiękochłonnych.
5. Remont lub modernizacja elewacji budynku, obejmujące:
 - a) tynki i okładziny zewnętrzne
 - b) malowanie elewacji
 - c) docieplenie ścian budynku
(pkt. a, b, c - ewentualnie po uzyskaniu zgody co najmniej 50% właścicieli mieszkań na udział w brakującej do pełnej wysokości części kosztów remontu w oparciu o art. 4¹ ustęp 2 ustawy z dnia 15.12.2001 r. tekst jednolity z dnia 13.06.2003 r. Dz. U. Nr 119 poz. 1116. Kwoty, które winni dopłacić członkowie spółdzielni, jej Zarząd w miarę możliwości finansowych może rozłożyć na raty).
 - d) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku.
6. Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien oraz drzwi zewnętrznych.
7. Przebudowa układu funkcjonalnego budynku, obejmująca: wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów związanych z udostępnieniem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych budynku dla osób niepełnosprawnych.
8. Remont, modernizacja, wymiana, naprawa lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozprowadzenie po budynku oraz montaż trwale umiejscowionych elementów: wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:

- a) instalacji wodno-kanalizacyjnych
 - b) instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia
 - c) instalacji wentylacyjnych
 - d) instalacji przyzywowych (domofony) i alarmowych
 - e) przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych
 - f) instalacji gazowych.
9. Remont części wspólnej budynku (ciągów komunikacyjnych, piwnic, zsyków, pomieszczeń gospodarczych)
 10. Remont elementów małej architektury i wyposażenia placów zabaw.

II. 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.

III. Wykaz czynności objętych obsługą konserwatorską zasobów Spółdzielni.

1. Dokonywanie bieżącej kontroli budynków oraz przyjmowanie zgłoszeń awarii przez mieszkańców.
2. Prowadzenie bieżącej konserwacji, regulacji i naprawy wszystkich zamknięć w budynkach w pomieszczeniach ogólnego użytku, drzwiach zewnętrznych, bramach garażowych, kompletowanie kluczy, wymiana zawiasów, naprawa zamków i zamknięć drzwiowych.
Dotyczy to również wyjść na dach i drabinek wylazowych.
3. Kontrola kompletności i stanu technicznego sprzętu p.poż., oznakowań budynków, dróg wewnątrzsiedlowych oraz elementów wyposażenia budynków.
4. Bezzwłoczne powiadamianie właściwych służb technicznych o dostrzeżonych uszkodzeniach urządzeń technicznych oraz podejmowanie doraźnych czynności 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) kontrola instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach, parkingach wielostanowiskowych i innych pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia,
 - c) wymiana żarówek w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków,

- 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 naprawa instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, deszczowej i gazowej:
- a) zabezpieczenie miejsc awarii w instalacji wod. – kan. i azowych przez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualnie założenie opasek zaciskowych
 - b) naprawa uszkodzonych elementów armatury przez wymianę głowic lub uszczelek w głównych pionach i poziomach
 - c) wymiana uszczelnienia w instalacjach wod. – kan. w głównych pionach i poziomach
 - d) przeczyszczanie i udrażnianie przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach
 - e) zabezpieczanie głównych urządzeń gazowych przez odcięcie od instalacji i zamknięcie odpływu 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 z obsługą zewnętrzną świadczącą usługi konserwacyjne instalacji co i węzłów cieplnych oraz ze służbami MOEC.
7. Kontrola zużycia wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz spisywanie liczników głównych przy udziale dostawców mediów.
8. Wykonywanie innych prac zleconych przez Dział Techniczny Spółdzielni mających wpływ na utrzymanie w niepogorszonym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości.

ZAŁĄCZNIK Nr 2
do „Regulaminu funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej
„DOM” w Olsztynie

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

1. Odnawianie lokali mieszkalnych, użytkowych i pomieszczeń przynależnych do lokali w zakresie:
 - a) malowania ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków
 - b) malowania olejnego stolarki drzwiowej, okiennej (wewnątrz i na zewnątrz lokali), malowania olejnego grzejników, rur i innych urządzeń w celu zabezpieczenia przez korozją
 - c) naprawy lub wymiana ściennych okładzin ceramicznych
 - d) naprawy lub wymiany stolarki okiennej i drzwiowej
 - e) naprawy i wymiany podłóg i posadzek
 - f) naprawy lub wymiany izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych, dźwiękochłonnych i cieplnych w obrębie zajmowanego lokalu
 - g) uzupełniania oszklenia drzwi i okien
 - h) naprawy lub wymiany uszkodzonych zamków i zamknięć w drzwiach, oknach i skrzynce pocztowej
2. Odnawianie przynależnych do mieszkań balkonów i logii w zakresie:
 - a) malowania tynków ścian i sufitów zewnętrznych farbami elewacyjnymi, z zachowaniem kolorystyki elewacji wynikającej z zatwierdzonej dokumentacji technicznej budynku
 - b) malowania balustrad balkonowych farbami olejnymi z zachowaniem kolorystyki elewacji na warunkach jw.
 - c) Zabezpieczania i impregnacji elementów drewnianych
 - d) Naprawy i wymiany okładzin posadzkowych
3. Naprawa i wymiana urządzeń techniczno – sanitarnych będących na wyposażeniu lokali, a w szczególności w zakresie:
 - a) armatury czerpalnej (zawory czerpane, baterie wannowe, natryskowe, umywalkowe, zlewozmywakowe oraz zawory ciśnieniowe)
 - b) urządzeń pływakowych i spłukiwaczy ustępowych
 - c) armatury regulującej (zawory przelotowe)
 - d) grzejników c.o., armatury pomiarowej (podzielniki kosztów, liczniki ciepła) i zaworów termostatycznych, 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 użytkowniku 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 urządzeń wyposażenia mieszkań (kuchenki gazowe i elektryczne, kratki ścienne na włączaniach do przewodów wentylacyjnych).
9. Zapewnienie pełnej drożności włączeń do przewodów wentylacyjnych łącznie z utrzymaniem pełnego, wymaganego przekroju kratki 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.
12. Ponoszenie kosztów spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania i ponowne napełnienie wody w tej instalacji w trakcie prac prowadzonych przez użytkownika mieszkania (lokalu) w obrębie instalacji należącej do tego mieszkania (lokalu) wymiany grzejników, zaworów termostatycznych i montażu odpowietrzników na grzejnikach, wysokość opłaty na wniosek Zarządu zatwierdza Rada Nadzorcza.

II. Określenie granicy pomiędzy częścią wspólną budynku, a lokalem mieszkalnym (użytkowym w zakresie obowiązku wykonania 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:
 - a) dachy łącznie z ich pokryciem i odwodnieniem (rynny i rury spustowe)
 - b) przewody wentylacyjne, dymowe i spalinowe
 - c) kominy
 - d) elewacje budynku (z zastrzeżeniem pkt 1 i 2)
 - e) korytarze, klatki schodowe, przedsionki wejść do budynków
 - f) strychy, piwnice, komórki, wózkownie
 - g) pralnie, suszarnie
 - h) pomieszczenia węzłów ciepłych, pomieszczenia rozdzielni elektroenergetycznych, pomieszczenia hydroforni, wentylatornie, pomieszczenia przyłączy wody
 - i) pomieszczenia gospodarcze (schowki na narzędzia, pomieszczenia sprzętaczek)
 - j) garaże, pod warunkiem, że nie stanowią oddzielnych nieruchomości lokalowych
 - k) przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne, sieci ciepłej, elektroenergetyczne
2. Instalacje w budynku, gdzie granicę części wspólnej określa się:
 - a) dla instalacji ciepłej i zimnej wody – zawór odcinający przed indywidualnym wodomierzem lokalowym
 - b) dla instalacji kanalizacyjnej – miejsce włączenia (trójnik) do pionu kanalizacyjnego
 - c) dla instalacji gazowej – zawór odcinający przez urządzeniem odbiorczym
 - d) dla instalacji c.o.
 - zawór odcinający za pionem c.o. w przypadku instalacji rozprowadzonej pod posadzką lokali
 - miejsce montażu zaworów przygrzejnikowych w przypadku instalacji z pionami c.o. usytuowanymi w lokalach
 - e) dla instalacji elektrycznej – miejsce montażu tablicy mieszkaniowej usytuowanej w lokalu

III. Ustalenia końcowe.

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