

REGULAMIN

obowiązków Spółdzielni oraz członków i innych użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale

I. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

Dotyczy prac konserwacyjnych remontowych oraz wymiany zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokalu.

A. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALU OBOWIĄZUJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I OBCIĄŻAJĄCE JĄ FINANSOWO

DO OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI NALEŻĄ:

1. Naprawy lub wymiany wszystkich przewodów instalacji wodno – kanalizacyjnych i zaworów odcinających instalację mieszkaniową.
2. Naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej od licznika do skrzynki bezpiecznikowej w lokalu oraz instalacji domofonowej do aparatu domofonowego w lokalu.
3. Naprawy lub wymiana instalacji centralnego ogrzewania łącznie z zaworami, głowicami termostatycznymi i w przypadku uzasadnionym elementów grzejnych.
4. Naprawy lub całkowita wymiana instalacji gazowej wraz z wężykami giętkimi lub połączeniem sztywnym.
5. Bezpłatne podłączenie kuchni gazowej zakupionej i dostarczonej przez użytkownika.
6. Uszczelnienie i udrożnienie kanałów wentylacyjnych i spalinowych.
7. Przeprowadzenie kontroli instalacji zgodnie z obowiązującymi przepisami z prawem wyłączenia z użytkowania urządzeń, instalacji lub jej części w przypadku stwierdzenia wystąpienia zagrożenia bezpieczeństwa wraz z pisemnym powiadomieniem użytkownika o konieczności naprawy lub wymiany urządzenia.
8. Naprawa lub zwrot kosztów usunięcia zniszczenia powstałego w wyniku napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np.: usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu) i niebędących skutkiem działań innych użytkowników lokali. Naprawa i zwrot kosztów nie dotyczy wykonanej przez lokatora zabudowy instalacji, do której zapewniony winien być dostęp.
9. Nadzór nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw bieżących i napraw głównych.

B. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBOWIĄZUJĄCE CZŁONKÓW I OBCIĄŻAJĄCO ICH FINANSOWO

DO OBOWIĄZKÓW LOKATORÓW NALEŻĄ:

1. Naprawy lub wymiany przyborów sanitarnych wraz z armaturą odpływową (wszelkiego rodzaju syfony, przelewy, spusty oraz wpusty służące do odprowadzenia wody ściekowej z posadzek do instalacji kanalizacyjnej), armatura domowej sieci wodociągowej (baterie, zawory czerpalne, zawory spłukujące itp.), przyłącza elastyczne do armatury sieci domowej oraz osprzętu elektrycznego i aparatu domofonowego.
2. Zrzut wody z instalacji c. o. nie wynikający z awarii oraz ponowne jej napełnienie w przypadku modernizacji instalacji grzewczej i ponoszenie z tego tytułu kosztów.
3. Naprawy lub wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej łącznie ze skrzynką bezpiecznikową w mieszkaniu wraz z osprzętem elektrycznym takim jak: gniazda, przełączniki, sygnalizator dźwiękowy oraz aparat domofonowy.
4. Malowanie lokalu wraz z naprawą spękanych powierzchni na łączeniach elementów prefabrykowanych, uzupełnienie tynków o powierzchni do 1m² w jednym miejscu, konserwacje i wymiany podłóg.
5. Malowanie logii i balkonów wraz ze ślusarką oraz wymiana elementów osłonowych (szyby) z zachowaniem istniejącej kolorystyki budynków w uzgodnieniu z Administracją Osiedlową, naprawa i uzupełnienie uszkodzonych tynków o powierzchni do 1 m² w jednym miejscu.
6. Wywóz odpadów budowlanych (gruzu) własnym staraniem i na własny koszt oraz przedstawienie Spółdzielni dokumentu potwierdzającego odbiór odpadów budowlanych.
7. Wszelkie naprawy uszkodzeń powstałe z winy członka lub jego domowników oraz odpowiedzialność z tytułu szkód wyrządzonych osobom trzecim.
8. Wszelkie naprawy stolarki okiennej oraz jej wymiana. Nowa stolarka winna spełniać wymogi zawarte w ustawie (Prawo Budowlane) z zachowaniem dotychczasowego podziału i kolorystyki, a jej uszczelnienie powinno uniemożliwić przenikanie wody opadowej do wnętrza budynku.
9. W przypadku stwierdzenia potrzeby wymiany urządzeń pomiarowych, takich jak wodomierzy, ciepłomierzy, podzielników kosztów energii cieplnej, pokrycie kosztów urządzenia pomiarowego w lokalu (nie dotyczy lokali uiszczających wartość urządzeń w opłacie czynszowej).
10. Udostępnienie lokalu oraz zapewnienie dostępu do wszelkich instalacji wewnętrznych i urządzeń pomiarowych celem wykonania napraw, wymiany, kontroli okresowych, przeglądów bez prawa ubiegania się o wykonanie lub zwrot kosztów wykonanej zabudowy instalacji.
11. Zabezpieczenie mienia na czas wykonywania robót remontowych i konserwacyjnych, stosownie do zakresu wykonywanych prac.

12. Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa użytkowania instalacji i urządzeń w lokalu, oraz niezwłoczne informowanie Administracji w razie stwierdzenia nieprawidłowości w ich funkcjonowaniu.
13. Realizacja zaleceń pokontrolnych wydanych przez służby techniczne PSM dotyczące użytkowania lokali mieszkalnych i urządzeń technicznych.
14. Uzyskanie zgody na montaż klimatyzatorów i urządzeń elektrycznych przekraczających moc 3 KW.
15. Szczegółowe zasady montażu urządzeń wymienionych w punkcie 14 określa odpowiednio załącznik Nr 1 i załącznik Nr 2 do „Regulaminu obowiązków Spółdzielni oraz członków i innych użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale”.

II. ROZLICZENIA FINASOWE SPÓŁDZIELNI z członkami zwalnającymi lokale zajmowane na warunkach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu.

1. Rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale z tytułu udziału, wkładu, opłat czynszowych dokonuje się według zasad określonych w statucie Spółdzielni.
2. Członkowi zwalnającemu lokal Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić wniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany, zwaloryzowany w oparciu o wartość rynkową lokalu.
3. Wartość rynkową lokalu określa rzeczoznawca majątkowy. Na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia zleca dokonanie wyceny.
4. Koszty sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego pokrywa członek zwalnający lokal.
5. Wartość dodatkowego wyposażenia (ponadnormatywnego) określa rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym. Nakłady niemające charakteru użytkowego nie będą uwzględniane przy wycenie.
6. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się prace wykonane przez członków z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
7. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenia mieszkań wymaga zgody Spółdzielni tylko wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym lub konstrukcyjnym lokalu oraz zmianami elewacji budynku (dot. krat oraz innej zabudowy)
8. W domu przy ul. Księcia Józefa 1 z wkładu mieszkaniowego zwalnianego lokalu zostanie rozliczony:
 - a) koszt zainstalowania przez Spółdzielnię kuchni gazowej,

b) koszt poniesiony przez Spółdzielnię na wymianę okien, jeżeli takie prace były przez Spółdzielnię wykonywane.

III. Postanowienia końcowe

Tekst jednolity wprowadzono postanowieniem Zarządu PSM w dniu 29.01.2020 r. i zawiera on zmiany uchwalone Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 9/08 z dnia 31 marca 2008 r., Uchwałą Nr 4/09 z dnia 24 lutego 2009 r., Uchwałą Nr 4/2017 z dnia 28 marca 2017 r. i Uchwałą Nr 3/2020 z dnia 28.01.2020 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Barbara Posel-Czajka

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Euzebiusz Nowak

Zasady montażu klimatyzatorów

1. Spółdzielnia wyraża zgodę na montaż klimatyzatorów:
 - a) wyłącznie w obrębie balkonu lub logii,
 - b) w mieszkaniach, które nie posiadają balkonu lub logii, w innym miejscu uzgodnionym z PSM,
2. Niedopuszczalny jest montaż klimatyzatorów:
 - a) na balustradach balkonu,
 - b) na dachach budynków.
3. Montaż klimatyzatorów musi spełniać poniższe wymogi:
 - a) montaż klimatyzatora musi zostać wykonany zgodnie z dokumentacją techniczno-ruchową, sporządzoną przez specjalistyczną firmę, zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadami wiedzy technicznej,
 - b) w przypadku montażu klimatyzatora w miejscu innym niż balkon lub loggia, należy przedstawić projekt mocowania klimatyzatora, wykonany przez uprawnionego projektanta konstrukcji oraz montaż klimatyzatora musi być wykonany pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia wykonawcze konstrukcyjno-budowlane,
 - c) skropliny z jednostki zewnętrznej klimatyzatora mogą być odprowadzane wyłącznie do specjalnych pojemników umieszczonych wewnątrz mieszkania, bądź na balkonie lub logii.
4. Lokator dokonujący montażu klimatyzatora ma obowiązek w terminie 14 dni od zakończenia robót przedstawić PSM:
 - a) szkic powykonawczy dotyczący montażu klimatyzatora,
 - b) oświadczenie firmy wykonującej montaż klimatyzatora o wykonaniu prac zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami, normami oraz zasadami wiedzy technicznej,
 - c) odpowiednie atesty urządzeń i przewodów.
5. Wszelkiego rodzaju szkody powstałe w wyniku awarii, prac oraz sposobu montażu klimatyzatora obciążają bezpośrednio jego właściciela/użytkownika.
6. Spółdzielnia nie ponosi żadnej odpowiedzialności za ewentualne występowanie w lokalu wilgoci, zagrzybienia lub alergii lokatorów, spowodowane zamontowaniem klimatyzatora.
7. Koszty montażu i konserwacji oraz napraw bieżących leżą po stronie lokatora.
8. W przypadku robót elewacyjnych demontaż i ponowny montaż leży po stronie lokatora.
9. Ponowny montaż winien być wcześniej uzgodniony z PSM.
10. W przypadku zasadnej skargi współlokatorów lub nie dopełnienia czynności, o których mowa w pkt. 3 i 4, z tytułu uciążliwości zamontowanego urządzenia, Spółdzielnia zażąda demontażu tego urządzenia.

Zasady montażu urządzeń elektrycznych

1. W przypadku montażu urządzeń elektrycznych przekraczających moc 3 KW wymagane jest:
 - a) wydzielenie dedykowanej linii zasilającej,
 - b) uzyskanie dodatkowego przydziału mocy odpowiednie dla montowanego urządzenia,
 - c) zainstalowanie odrębnego zabezpieczenia nadmiarowo-prądowego, w istniejącej tablicy mieszkaniowej /TM/,
 - d) wykonanie prac przez osobę mającą stosowne uprawnienia w branży elektrycznej kat. „E”,
 - e) po zakończeniu powyższych robót protokółarnie należy wykonać próby urządzenia wraz z pomiarami elektrycznymi dla obwodu zasilającego urządzenie.
2. W przypadku konieczności wymiany WLZ prace te wykonuje PSM.
3. Dokumenty i protokół należy przekazać do PSM w ciągu 14 dni od zakończenia prac.