

REGULAMIN

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

I. RODZAJE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

Naprawy wewnątrz lokalu dotyczą konserwacji urządzeń, prac remontowych, wymiany zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokalu.

A. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALU OBOWIĄZUJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH ORAZ OBCIĄŻAJĄCE JĄ FINANSOWO

DO OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI NALEŻĄ:

1. Naprawa lub wymiana instalacji wodociągowej części wspólnych – od zaworu głównego w budynku do zaworu odcinającego wodę do lokalu,
2. Naprawa lub wymiana instalacji kanalizacyjnej w częściach wspólnych budynku, łącznie z pionem wraz z trójnikiem bez podejść do urządzeń,
3. Wymiana lub legalizacja wodomierzy i ciepłomierzy w lokalach,
4. Naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej części wspólnych, do indywidualnych liczników energii elektrycznej, wraz z zabezpieczeniem przedlicznikowym.
5. Naprawa lub wymiana instalacji domofonowej do aparatu domofonowego w lokalu,
6. Naprawa lub wymiana instalacji centralnego ogrzewania w częściach wspólnych budynku.
7. Naprawa lub wymiana instalacji centralnego ogrzewania w lokalu łącznie z zaworami i głowicami termostatycznymi – po stwierdzeniu zasadności wymiany przez Kierownika Administracji, również wymiana lub naprawa elementów grzejnych (żeliwnych), niewymienionych przez użytkownika,
8. Naprawa lub całkowita wymiana instalacji gazowej, bez urządzeń – w przypadku stwierdzenia takiej konieczności przez Kierownika Administracji.
9. Bezpłatne podłączenie kuchni gazowej zakupionej i dostarczonej przez użytkownika.
Konserwator z uprawnieniami podłączający używaną kuchnię gazową ma prawo odmówić wykonania prac, w przypadku stwierdzenia, że eksploatacja urządzenia może spowodować zagrożenia dla użytkownika lokalu.
10. Uszczelnienie i udrożnienie kanałów wentylacyjnych i spalinowych.
11. 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.
12. Usunięcie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii instalacji lub elementów konstrukcji budynku, za sprawność których jest odpowiedzialna

Spółdzielnia, z wyłączeniem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie od firmy ubezpieczeniowej z polisy OC Spółdzielni. Naprawa i zwrot kosztów nie dotyczy wykonanej przez lokatora zabudowy instalacji, do której zapewniony winien być dostęp.

13. Nadzór nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw bieżących i napraw głównych.

B. NAPRAWY WYKONYWANE WEWNĄTRZ LOKALI OBOWIĄZUJĄCE CZŁONKÓW I OBCIĄŻAJĄCE ICH FINANSOWO

DO OBOWIĄZKÓW UŻYTKOWNIKA LOKALU NALEŻY:

1. Naprawa lub wymiana instalacji wewnętrznej kanalizacyjnej aż do trójnika pionów zbiorczych wraz z armaturą odpływową (wszelkiego rodzaju urządzeń sanitarnych, np. syfony, przelewy, spusty oraz wpusty służące do odprowadzenia wody ściekowej z posadzek do instalacji kanalizacyjnej),
2. Naprawa lub wymiana instalacji wewnętrznej wodociągowej (cieplej i zimnej wody) od zaworu odcinającego przed wodomierzem do punktu odbioru, armatury domowej sieci wodociągowej (baterie, zawory czerpalne, zawory spłukujące itp.), przyłącza elastyczne do armatury sieci domowej.
3. Naprawa kuchenek gazowych. Prace te mogą być wykonywane wyłącznie przez osoby do tego uprawnione.
4. Naprawa lub wymiana piecyków gazowych. Prace te mogą być wykonywane wyłącznie przez osoby do tego uprawnione.
5. Wymiana grzejników w lokalu po spełnieniu warunków zawartych w ust. 22 niniejszego Regulaminu oraz naprawa lub wymiana instalacji c.o. w lokalu, gdy były dokonywane przez Użytkownika przeróbki instalacji lub wymieniane urządzenia grzewcze (na grzejniki aluminiowe lub stalowe).
6. Zrzut wody z instalacji c. o. niewynikający z awarii oraz ponowne jej napełnienie w przypadku modernizacji instalacji grzewczej i ponoszenie z tego tytułu kosztów.
7. Naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej w lokalu wraz z odcinkiem od licznika energii elektrycznej do skrzynki bezpiecznikowej (zasilania lokalu), łącznie ze skrzynką bezpiecznikową wraz z osprzętem elektrycznym takim jak: gniazda, przełączniki, sygnalizator dźwiękowy oraz aparat domofonowy.
8. Naprawy lub wymiany instalacji teletechnicznej (Internet, TV) wraz z osprzętem,
9. Malowanie lokalu wraz z naprawą spękanych powierzchni na łączeniach elementów prefabrykowanych, uzupełnienie tynków ścian, konserwacje i wymiana podłóg oraz naprawa lub wymiana spękanej i odparzonej szlichty w lokalu.
10. Malowanie logii i balkonów wraz ze ślusarką (barierki/balustrady) oraz wymiana elementów osłonowych (szyby) z zachowaniem istniejącej kolorystyki budynków w uzgodnieniu z Administracją Osiedlową, naprawa i uzupełnienie uszkodzonych tynków.
11. Wywóz odpadów budowlanych (gruzu) własnym staraniem i na własny koszt oraz przedstawienie Spółdzielni dokumentu potwierdzającego odbiór odpadów budowlanych.
12. Wszelkie naprawy uszkodzeń powstałe z winy członka lub użytkownika lokalu oraz odpowiedzialność z tytułu szkód wyrządzonych osobom trzecim.

13. Wszelkie naprawy stolarki okiennej oraz drzwiowej i ich wymiana w lokalu. Nowa stolarka i ślusarka drzwiowa 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.
14. Wymiana nieprawidłowo zamontowanych parapetów okiennych przy wymianie okien przez użytkownika lokalu oraz przy starych zniszczonych oknach.
15. Zapewnienie skutecznego nawiewu powietrza do lokali, utrzymanie drożności kanałów wentylacyjnych w obrębie lokalu, zastosowanie okien, przy wymianie na nowe, które nie spowodują zakłócenia prawidłowości działania wentylacji grawitacyjnej, aby nie dopuścić do powstania zawilgoceń i pleśni w lokalu.
16. W nowych oknach należy zamontować nawiewniki, po jednym na pomieszczenie.
17. W przypadku stwierdzenia potrzeby wymiany urządzeń pomiarowych, takich jak wodomierze, ciepłomierze, podzielniki kosztów energii cieplnej, pokrycie kosztów urządzenia pomiarowego w lokalu z wyłączeniem lokali, w których wartość urządzeń uiszczana jest w opłacie czynszowej.
18. 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.
Wykonanie na swój koszt wszelkich prac umożliwiających dostęp do instalacji w przypadku utrudnionego dostępu do wewnętrznych instalacji lokalu z powodu zakrycia ich glazurą, zamurowania, zatynkowania, zabudowania meblami itp.,
19. Zabezpieczenie mienia na czas wykonywania robót remontowych i konserwacyjnych, stosownie do zakresu wykonywanych prac.
20. Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa użytkowania instalacji i urządzeń w lokalu oraz niezwłoczne informowanie Administracji w razie stwierdzenia nieprawidłowości w ich funkcjonowaniu.
21. Realizacja zaleceń wydanych przez służby techniczne PSM dotyczące użytkowania lokali mieszkalnych i urządzeń technicznych.
22. Uzyskanie pisemnej zgody PSM na montaż klimatyzatorów i urządzeń elektrycznych przekraczających moc 3 KW. Zasady montażu ww. urządzeń określa odpowiednio załącznik nr 1 i załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.
23. Uzyskanie pisemnej zgody PSM na zabudowę loggii, balkonów, czy instalowanie krat. Szczegółowe zasady określa załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu.
24. Uzyskanie pisemnej zgody PSM na inne remontowe roboty budowlane i instalacyjne w lokalach, związane z przebudową ścianek działowych, przebudową lub wymianą instalacji gazowej, elektrycznej, instalacji centralnego ogrzewania, instalacji wodno-kanalizacyjnej, wymianą drzwi wejściowych do lokalu, wymianą podłóg, wymianą grzejników oraz roboty powodujące zmiany konstrukcyjne lub zmiany w układzie funkcjonalno-użytkowym, powodujące zmianę sposobu użytkowania lokalu.

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 trwały 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 Uchwałą Zarządu PSM nr 8/2022 z dnia 28.10. 2022 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., Uchwałą Nr 3/2020 z dnia 28 stycznia 2020 r., Uchwałą Nr 21/2021 z dnia 29 listopada 2021 r. i Uchwałą Nr 13/2022 z dnia 25 października 2022 r.

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. Dokumenty i protokół należy przekazać do PSM w ciągu 14 dni od zakończenia prac.

Zasady montażu krat, daszków i zabudowy balkonów oraz loggii

1. Zakładanie i montaż zabudowy balkonu i loggii , montaż krat i daszków na balkonach i . loggiach wymaga bezwzględnie uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni, po przedłożeniu uproszczonego projektu i uzyskaniu akceptacji wybranego systemu zabudowy.
2. Zakładanie krat na balkonach i daszków nad balkonami wymaga bezwzględnie uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni, po spełnieniu określonych w niej warunków. Do montażu krat i daszków na balkonach, wymagane jest zgłoszenie odpowiedniemu organowi. Roboty te powinny być wykonane w sposób odpowiadający warunkom technicznym, wyznaczającym standard w zakresie prowadzenia robot budowlanych. Dodatkowo kraty zewnętrzne zastosowane w otworach okiennych i balkonowych, powinny być wykonane w sposób zapobiegający możliwości wspinania się po nich do pomieszczeń położonych na wyższych kondygnacjach.
3. W przypadku montażu krat i daszków na balkonach, zabudowy balkonu lub loggii prace należy wykonać na własny koszt i własnym staraniem, przestrzegając przepisów BHP i p.poż., zgodnie z obowiązującym Prawem Budowlanym oraz obowiązującymi warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia o odpowiedniej specjalności.
4. W przypadku awarii lub remontu elewacji, loggii, dachu lub z innego ważnego powodu, na wniosek PSM, użytkownik jest zobowiązany na własny koszt i własnym staraniem rozebrać zabudowę, kraty lub daszek w terminie 14 dni od pisemnego powiadomienia przez Zarząd PSM.
5. Wszelkie dodatkowe wyposażenie balkonu i loggii, nie może utrudniać odwodnienia, uszkadzać powierzchni, powodować zagrożenia dla osób trzecich oraz pogarszać warunków ewakuacyjnych i przeciwpożarowych.
6. Odpowiedzialność za ewentualne szkody mogące powstać w trakcie wykonywania robót, użytkownika zabudowy balkonu, daszku lub krat, ponosi użytkownik lokalu.
7. Wywozu odpadów powstałych w wyniku wykonywanych prac remontowych należy wykonać własnym staraniem i na własny koszt oraz przedstawić Spółdzielni dokument potwierdzający odbiór odpadów.