REGULAMIN
FUNDUSZU REMONTOWEGO
PATRONACKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

§ 1.

Zgodnie z Art.6 ust.3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutem PSM, Patronacka Spółdzielnia Mieszkaniowa tworzy fundusz remontowy, którego zasady tworzenia i wykorzystywania określa niniejszy Regulamin. Fundusz remontowy tworzony jest w celu zabezpieczenia środków na finansowanie prac remontowych, napraw bieżących, usuwania awarii oraz modernizacji nieruchomości i budowli.

§ 2.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy dla całej Spółdzielni oraz prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego odrębnie dla każdego budynku (lub nieruchomości) oraz funduszu ogólnego wydzielonego z wpływów na fundusz remontowy i przeznaczonego na remonty nieruchomości i budowli stanowiących własność Spółdzielni i służących więcej niż jednemu budynkowi.

§ 3.

Fundusz remontowy tworzy się z:

1. Odpisów w ciężar kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i obiektami budowlanymi od lokali mieszkalnych i użytkowych eksploatowanych na zasadach spółdzielczych praw do lokali lub odrębnej własności.
2. Dotacji celowych, subwencji, dofinansowania lub darowizn.
3. Wpłat celowych na wskazane remonty, jako partycypacja w remontach.
4. Wpłat na fundusz celowy na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej z przeznaczeniem na remont i modernizację budynków, budowli lub urządzeń.
5. Podziału nadwyżki finansowej i rozliczeń między okresowych działalności statutowej Spółdzielni.
6. Kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu reklamacji, wad i usterek oraz odszkodowań z tytułu ubezpieczenia majątku.
7. Kwot uzyskanych ze sprzedaży lokali, sprzętu i urządzeń stanowiących własność Spółdzielni oraz materiałów wycofanych z eksploatacji lub nieprzydatnych w dalszej eksploatacji zasobów Spółdzielni.
8. Wpłat członków Spółdzielni, najemców lub użytkowników lokali lub osób trzecich z tytułu dokonanych przez nich uszkodzeń w lokalach lub na terenie administrowanym przez Spółdzielnię.
9. Obciążeń wkładów mieszkaniowych lub budowlanych wynikających z rozliczeń z członkami zwalniającymi mieszkania lub ich spadkobiercami z tytułu obowiązków lokatorów w zakresie utrzymania i napraw wewnątrz lokali mieszkalnych lub użytkowych.
10. Innych środków przekazanych na fundusz remontowy w drodze oddzielnej uchwały Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 4.

1. Fundusz remontowy Spółdzielni dzieli się na fundusz ogólny i budynkowy.
2. Fundusz ogólny tworzony jest w wysokości 20% odpisów utworzonych wg § 3 p.1 w odniesieniu do podstawowej aktualnie ustalonej stawki opłat na fundusz remontowy określonej w uchwale RN dotyczącej wysokości opłat na fundusz remontowy.

3. Fundusz remontowy budynku tworzony jest z odpisów określonych w § 3 p.1 po odjęciu kwoty wg p.2 § 4 z uwzględnieniem zapisów w § 12 p. 3÷7.

4. Remontowe fundusze celowe tworzone są z odpisów celowych wyodrębnionych z przeznaczeniem na remonty i modernizacje budynków, budowli lub urządzeń wg oddzielnych regulaminów remontowych funduszy celowych przyjętych przez Radę Nadzorczą.
5. Rada Nadzorcza w ramach gospodarki finansowej Spółdzielni może uchwalić przeznaczenie posiadanych środków na dofinansowanie funduszu remontowego celowego.

§ 5.

Środki finansowe ogólnego funduszu remontowego przeznaczone są na:

1. Pokrycie kosztów remontów i modernizacji wydzielonego majątku Spółdzielni oraz adaptacji pomieszczeń i obiektów Spółdzielni na cele związane z działalnością Spółdzielni.
2. Pokrycie kosztów remontów i modernizacji, napraw i usuwania awarii budowli i urządzeń stanowiących własność Spółdzielni lub stanowiących części wspólne nieruchomości służące więcej niż jednemu budynkowi.
3. Dofinansowanie remontów części wspólnych budynków na podstawie odrębnych decyzji Rady Nadzorczej, w szczególności jeżeli remont związany jest z usuwaniem wad technologicznych.

§ 6.

Fundusz remontowy budynkowy przeznaczony jest na:

1. Remonty i modernizacje, usuwanie awarii i naprawy części wspólnych budynków oraz urządzeń z nimi związanych, z wyjątkiem robót zaliczonych do obowiązków lokatora lub użytkownika lokalu określonych w dalszej części Regulaminu lub zawartych umowach.
2. Sfinansowanie kosztów wynikających z rozliczeń zużycia urządzeń technicznych w mieszkaniach lokatorskich i eksploatowanych na umowie najmu oraz lokali użytkowych, pokrycie kosztów związanych z usuwaniem szkód losowych.
3. Zapłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla użytkowników lokali Spółdzielni oraz odszkodowań za mieszkania ubezpieczone.
4. Sfinansowanie modernizacji urządzeń i obiektów wspólnego użytku nie zwiększających wartości środków trwałych.
5. Pokrycie kosztów celowych w zależności od decyzji Rady Nadzorczej lub Zarządu wyrażonej w formie uchwały.

§ 7.

Środki ewidencjonowane na funduszach celowych przeznaczone są na remonty i modernizacje urządzeń i budowli określonych w odrębnych zasadach - uregulowaniach.

§ 8.

Spółdzielnia prowadzi oddzielne księgowe konto środków funduszu remontowego wraz z oddzielną ewidencją wpływów i wydatków dla funduszu ogólnego, funduszy dla poszczególnych budynków oraz funduszy celowych.

§ 9.

Wydatkowanie środków na remonty i konserwacje odbywa się zgodnie z planem remontów zatwierdzonym na dany rok kalendarzowy przez Radę Nadzorczą zgodnie z uchwalonym planem rzeczowo-finansowym Spółdzielni, z podziałem na poszczególne składowe funduszu (ogólny, budynkowe, celowe).

§ 10.

W przypadku niedoboru na koncie środków funduszu remontowego jako całości lub jego części (funduszu ogólnego poszczególnych budynków lub wybranego funduszu celowego) koszty remontów mogą być przejściowo finansowane z innych środków Spółdzielni lub ze środków zgromadzonych na składowych funduszach wchodzących w skład funduszu remontowego.

§ 11.

Rozliczenie funduszu remontowego dokonywane jest na koniec roku obrachunkowego i zawiera informację dotyczącą stanu funduszu wg ewidencji na poszczególnych jego składowych (ogólnym, poszczególnych budynków i funduszy celowych). Niewykorzystane w ciągu roku fundusze na remonty przechodzą na rok następny.

§ 12.

1. Wysokość odpisu na fundusz remontowy jest uchwalana i zatwierdzana przez Radę Nadzorczą w ramach uchwalenia planu rzeczowo-finansowego w określonej w planie wysokości dla lokali mieszkalnych i użytkowych wszystkich nieruchomości. Wysokość odpisu na 1m^2 lokalu powinna zabezpieczyć pokrycie kosztów remontów przewidzianych do realizacji na dany rok wg zatwierdzonego planu remontów.
2. W ramach uchwalania planów rzeczowo-finansowych Rada Nadzorcza uchwala również dodatkowe odpisy dla wybranych nieruchomości lub budynków na fundusze celowe utworzone zgodnie z § 4 pkt.4 i 5; § 7 niniejszego Regulaminu.
3. Rada Nadzorcza w oparciu o potrzeby remontowe poszczególnych budynków lub nieruchomości może uchwalić zróżnicowane stawki odpisu podstawowego na fundusz remontowy na czas określony lub nieokreślony.
4. W przypadku zadłużenia budynkowego funduszu remontowego na koniec roku kalendarzowego wynoszącego powyżej 1-rocznego odpisu na remontowy fundusz budynkowy nieruchomości, odpis na fundusz remontowy określony zgodnie z § 12 p.1 i 3 zostaje podwyższony decyzją RN do 50% podstawowej stawki funduszu remontowego budynku.
5. Podwyższona stawka określona zgodnie z § 12 p.4 obowiązuje do końca roku, w którym saldo budynkowego funduszu remontowego osiągnie dodatni wynik.
6. W przypadku dodatniego salda funduszu remontowego budynku powyżej trzech lat w odniesieniu do rocznego odpisu na budynkowy fundusz remontowy, Rada Nadzorcza, na podstawie oceny perspektywicznych wydatków na funduszu remontowym budynku, może obniżyć odpis na fundusz remontowy do 50% składki podstawowej funduszu remontowego.
7. Obniżona stawka obowiązuje do osiągnięcia dodatniego salda na poziomu półrocznego funduszu remontowego nieruchomości budynkowej liczonego na koniec roku kalendarzowego.

§ 13.

Fundusz remontowy ogólny przeznaczony jest na remonty i modernizacje, usuwanie awarii i naprawy majątku Spółdzielni, a w szczególności:

- remonty lokali stanowiących własność Spółdzielni,
- remonty dróg, chodników, utwardzonych dojazdów i przejść oraz schodów terenowych,
- remonty i budowa obiektów małej architektury,
- remonty i modernizacje placów zabaw wraz z ich wyposażeniem,
- budowa, remonty i modernizacje terenów rekreacyjno-sportowych,
- remonty i modernizacje sieci i instalacji oraz urządzeń wod-kan, c.o. i c.w.u., sieci i wyposażenia monitoringu nie należących do poszczególnych budynków (nieruchomości) oraz instalacji oświetlenia terenu, instalacji fotowoltaicznej,
- remont umocnień i pielęgnacja skarp oraz budowę i remont murów oporowych,
- remont i utrzymanie budowli i urządzeń dla osób niepełnosprawnych,
- remont dźwigu osobowego w budynku Kartuska 149,
- rekultywację i pielęgnację terenów zielonych Spółdzielni oraz zakup drzew i krzewów.

§ 14.

Fundusz remontowy budynku (nieruchomości) przeznaczony jest na remonty i modernizację części wspólnych w nieruchomościach. W ramach funduszu remontowego budynków (nieruchomości) wykonywane są w szczególności czynności w następującym zakresie:

14.1. Instalacja centralnego ogrzewania

a) instalacja centralnego ogrzewania w częściach wspólnych i przynależnych budynku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe, poziomy i piony rozprowadzające wraz z zaworami, głowicami regulacyjnymi i automatycznym odpowietrzeniem),
b) instalacja centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych na odcinku do zaworu odcinającego przed urządzeniem pomiarowym (licznik ciepła) oraz piony rozprowadzające c.o. do urządzeń odbiorczych w lokalu z wyłączeniem urządzeń odbiorczych (grzejniki), urządzeń regulacyjnych (zawory, głowice termoregulacyjne, odpowietrzniki ręczne i automatyczne na grzejnikach, rozdzielacze dolne c.o. grzejnika)
c) naprawie przez spółdzielnie nie podlegają urządzenia c.o. w lokalu mieszkalnym, które lokator mieszkania wymienił we własnym zakresie,
d) wszelkie zmiany urządzeń w układzie instalacji c.o. w lokalu mieszkalnym wykonywane przez lokatora możliwe są po wcześniejszym uzyskaniu zgody spółdzielni.
e) wymiany urządzeń odbiorczych i regulacyjnych tj. grzejniki, zawory, głowice termoregulacyjne, urządzenia pomiarowe- ciepłomierze dokonuje Sp-nia po uprzednim uzgodnieniu z właścicielem mieszkania.

- koszty wymiany urządzeń w zakresie materiałowym i robocizny pokrywa właściciel mieszkania.

14.2. Instalacja elektroenergetyczna

a) instalacja elektryczna obejmująca:
   - zewnętrzne oświetlenie budynku, okablowanie wraz z osprzętem i zabezpieczeniem obwodów,
   - instalacja wewnętrzna budynku obejmująca obwody klatek schodowych, korytarze piwnic, suszarnie, pralnie, węzły cieplne wraz z osprzętem i oprawami,
   - wewnętrzna instalacja elektryczna w budynku na odcinku od rozdzielni głównej budynkowej do zabezpieczeń przed licznikowych danego mieszkania,
   - w przypadku usytuowania indywidualnego licznika energii elektrycznej w rozdzielnicy piętrowej, a zabezpieczeń obwodów mieszkaniowych w tablicy wyłącznikowej wewnątrz mieszkania w gestii Sp-ni leży naprawa odcinka instalacji biegnącej w części wspólnej klatki schodowej pomiędzy rozdzielnicą piętrową a tablicą wyłącznikową w mieszkaniu z wyłączeniem urządzeń zabezpieczających obwody tablicy wyłącznikowej mieszkania,
   - w przypadku usytuowania urządzeń wyłącznikowych obwodów elektrycznych mieszkania bezpośrednio za licznikiem energii elektrycznej w rozdzielnicy piętrowej, naprawy instalacji za wyłącznikami obwodów w kierunku mieszkania spoczywają na właścicielu mieszkania wraz z urządzeniami wyłącznikowymi,
   - naprawy obwodów mieszkaniowych oświetlenia, gniazd wtykowych pokoi, gniazd wtykowych pomieszczeń sanitarnych na odcinku od tablicy wyłącznikowej mieszkaniowej w kierunku mieszkania wraz z osprzętem wewnątrz mieszkania gniazda, łączniki, styczniki leżą po strome właściciela mieszkania,
b) Spółdzielnia dokonuje co najmniej raz na 5 lat przeglądu polegającego na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej budynku wraz z badaniem w mieszkaniu instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów,
c) usunięcie usterek i nieprawidłowości w wewnętrznej instalacji elektrycznej i osprzęcie

(gniazda, przełączniki, wyłączniki różnicowo prądowe) wykryte w trakcie okresowych badań instalacji elektrycznej przez Sp-nię w lokalu mieszkalnym usuwane mogą być przez Sp-nię, a koszty usunięcia pokrywa lokator mieszkania.

W innym przypadku właściciel mieszkania w określonym przez Sp-nię terminie doprowadza, instalację wewnętrzną do stanu technicznego zgodnego z polskimi przepisami i dostarcza do Sp-ni protokoły pomiarowe obejmujące swym zakresem przegląd 5-cio letni.

14.3. Spółdzielnia przeprowadza sprawdzenie technicznej sprawności budynku i lokali w zakresie szczelności instalacji gazowej:

a) instalacja gazowa w częściach wspólnych budynku od zaworu głównego przed budynkiem do indywidualnego licznika gazu,
b) instalacja gazowa na odcinku od zaworu odcinającego przed gazomierzem do zaworu odcinającego przed urządzeniem odbiorczym (kuchenka gazowa),
c) urządzenie gazowe (kuchenka); sprawdzenie szczelności,
d) naprawa urządzenia gazowego (kuchenki) usunięcie nieszczelności wraz z odcinkiem instalacji od zaworu odcinającego do urządzenia gazowego- leży po stronie właściciela lokalu mieszkalnego.

14.4. Spółdzielnia przeprowadza sprawdzenie skuteczności działania instalacji wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach lokalu mieszkalnego, w którym zainstalowano wentylację grawitacyjną,

a) naprawy obejmują piony instalacji wentylacji grawitacyjnej na odcinku od otworu wlotowego w pomieszczeniu mieszkania do wylotu komina dachowego,
b) naprawa polegająca na przywróceniu drożności szczelności kanałów wentylacji grawitacyjnej leży po stronie Sp-ni,
c) usterki w funkcjonowaniu wentylacji grawitacyjnej, stwierdzone w trakcie okresowych przeglądów wykonywanych przez Sp-nię, a dotyczące:
   - szczelnej stolarki okiennej, brak doprowadzenia wystarczającej /normowej/ ilości powietrza do pomieszczeń mieszkalnych,
   - braku kratek lub otworów wentylacyjnych w stolarce drzwiowej,
   - zmiany przekroju powierzchni kratek wentylacyjnych (wlot do kanałów montaż przesłań żaluzji i wentylatorów wyciągowych),
   - montażu w otworach kratek wentylacji grawitacyjnej pom.mieszkań, elektrycznych wentylatorów wyciągowych

   usunięte winny być przez właściciela mieszkania.
d) zmiany w układzie instalacji i wentylacji grawitacyjnej pomieszczeń, montaż elektrycznych wentylatorowych urządzeń wyciągowych wymagają zgody Sp-ni.

14.5. Instalacja wewnętrzna wodna:

a) wewnętrzna instalacja wody ciepłej i zimnej od przyłącza w budynku poprzez odcinki rozprowadzenia poziome (piwnice) i pionowe do zaworu odcinającego przed wodomierzem w lokalu mieszkalnym,
b) legalizacja lub wymiana wodomierzy leży po strome Sp-ni, a pełne koszty legalizacji lub wymiany pokrywa indywidualnie właściciel mieszkania,
c) za stan techniczny instalacji wewnętrznej w mieszkaniu na odcinku za wodomierzem do urządzeń odbiorczych wraz z tymi urządzeniami (baterie i ich podłączenia, zawory czerpalne) odpowiedzialność w zakresie konserwacji i właściwego utrzymania spoczywa na właścicielu lokalu mieszkalnego.

14.6. Instalacja kanalizacji sanitarnej:

a) wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej w budynku na odcinku poziomów (część piwniczna) pionów między kondygnacjami do trójnika przyłącza mieszkania umiejscowionego na pionie kanalizacji w szachcie instalacyjnym budynku oraz instalacja wraz z urządzeniami sanitarnymi zainstalowanymi w pomieszczeniach wspólnych budynku tj. pralnie, suszarnie, wózkarnie, węzły c.o.,
b) naprawy ,konserwacja lub wymiana urządzeń sanitarnych w lokalu mieszkalnym oraz instalacji od trójnika na pionie między kondygnacjami, a urządzeniem (muszla wc, umywalka, zlewozmywak, wanna, natrysk) leżą po stronie właściciela mieszkania.

14.7. Tynki ścian, sufitów oraz powłoki malarskie.

a) w częściach wspólnych budynku tj. wiatrołap, klatki schodowe, korytarze piwnic, suszarnie, pralnie, wózkarnie,
b) w lokalach mieszkalnych naprawy tynków, ścian i sufitów wraz z odnowieniem powłok malarskich należą do obowiązków właściciela mieszkania.

14.8. Posadzki i okładziny schodów, wylewki betonowe.

a) w częściach wspólnych budynku tj. wiatrołap, klatka schodowa, korytarz piwnic, suszarnie, pralnie, wózkarnie,
b) wewnątrz lokali mieszkalnych dbałość o stan techniczny, naprawy elementów wykończeniowych posadzki, (okładziny), konstrukcja schodów wewnętrznych mieszkania wraz z ich okładzinami przeprowadza właściciel mieszkania.

14.9. Stolarka okienna i drzwiowa.

a) naprawy lub wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynku (klatki schodowe, piwnice, pralnie, suszarnie, wózkarnie),
b) naprawa lub wymiana okien w mieszkaniu oraz drzwi wewnętrznych i wejściowych z klatki schodowej do mieszkań, należy do obowiązków właściciela mieszkania.

14.10. Pokrycie dachu i elementy konstrukcji dachu.

a) naprawy i usuwanie nieszczelności pokrycia dachu, orynnowania i elementów blacharki dekarskiej,
b) instalacja zabezpieczeń przeciw zagnieżdżaniu się ptactwa na elementach konstrukcji dachowej i budynku (jętki murłaty, orynnowanie, kanały wentylacji, występy ścian, parapety okien części wspólnych budynku - klatka schodowa).
c) montaż zabezpieczeń przeciw gnieżdżeniu się ptactwa w elementach parapetów okiennych poszczególnych okien przynależnych do mieszkania oraz przestrzeni i elementów balkonów należą do obowiązków właściciela mieszkania

14.11. Balkony i ścianki osłonowe balkonów.

a) naprawy elementów konstrukcji płyty balkonowej,
b) naprawa wylewki betonowej, izolacji poziomej płyty balkonowej i opierzeń blacharskich okładzin zewnętrznych (terakota, gres) oraz powłok malarskich ścian i stropu balkonu, a także barierek ochronnych balkonowych, wypełnień powierzchni pomiędzy barierkami (tafle szkła i inne materiały wypełniające), należy do właściciela lokalu (Spółdzielnia może dokonać naprawy – remontu poszczególnych elementów i warstw okładzinowych płyty balkonu w uzgodnieniu z właścicielem lokalu, koszt remontu pokrywa właściciel lokalu),
c) przy odnowieniu powłok malarskich ścian i stropu płyty balkonowej przez właściciela mieszkania wymagane jest zachowanie kolorystyki powłoki malarskiej zgodnie z założoną

kolorystyką elewacji przez autora projektu budowlanego budynku, kolorystykę należy uzgodnić ze Sp-nią.

14.12. Instalacja domofonowa.

a) w częściach wspólnych budynku wraz z kasetą przywoławczą, elektromagnesem drzwi wejściowych oraz odcinkiem instalacji domofonowej pomiędzy pionem klatki schodowej, a mieszkaniem do aparatu domofonowego w mieszkaniu z wyłączeniem aparatu domofonowego,
b) w lokalu mieszkalnym naprawa lub wymiana aparatu domofonu może być wykonana przez Spółdzielnię jednak właściciel lokalu pokrywa koszty wykonanej usługi.

14.13. Instalacja TV osiedlowej.

a) instalacja w częściach wspólnych budynku oraz w stacji czołowej Cyfrowej Telewizji Naziemnej,
b) instalacja teletechniczna na odcinku do głównego gniazda lub tablicy mieszkaniowej w lokalu mieszkalnym do wzmacniacza budynkowego z wyłączeniem osprzętu gniazd wewnętrznych TV i tablicy mieszkaniowej
c) w przypadku okablowania instalacją TV większej ilości pomieszczeń mieszkania niż określono to w punkcie „14.13. b" Sp-nia może dokonać naprawy instalacji lub wymiany gniazda TV jednak właściciel mieszkania pokrywa koszty prac (okablowanie) i osprzętu (gniazdo antenowe).

14.14. Zamki i okucia drzwiowe w częściach wspólnych budynku.

a) wymiana zamków (wkładek do zamków) i dorobienie po jednej sztuce klucza na mieszkanie do drzwi wejściowych do budynku, piwnicy w okresie nie częściej niż jeden raz w roku,
b) w przypadku większej krotności wymiany uszkodzonych zamków, wkładki patentowej, dorabianiu kluczy - koszty naprawy obciążają lokale mieszkalne w danej klatce schodowej budynku niezależnie od wpłat na fundusz remontowy Sp-ni.

14.15. Garaże wielostanowiskowe.

a) naprawa instalacji elektroenergetycznej, instalacji wentylacji mechanicznej, instalacji hydrantowej, urządzeń bramy garażowej oraz drzwi wejściowych bocznych.

14.16.

a) rozpatrzenie i realizacja wniosków regresowych Towarzystw ubezpieczeniowych w przypadku powstania szkody na mieniu w lokalu mieszkalnym powstałej w wyniku awarii instalacji i urządzeń budowlanych w częściach wspólnego użytku nieruchomości będących w konserwacji i utrzymaniu po stronie Spółdzielni,
b) Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie elementów budowlanych wewnątrz lokali mieszkalnych powstałych w wyniku nieprawidłowej eksploatacji mieszkania przez użytkowników jak zawilgocenie i zagrzybienie elementów budowlanych z powodu:.
   - braku stosowania cyklicznej wymiany powietrza w pomieszczeniach oraz ograniczenie ogrzewania pomieszczeń w okresie grzewczym prowadzące do wychłodzenia pomieszczeń i podniesieniu w nich wilgotności względnej i w efekcie wykwitów wilgoci na elementach budowlanych (narożniki ścian, stropów, wnęk okiennych),
   - nieprawidłowości w funkcjonowaniu wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach wynikające ze zmniejszania przekroju kratek wentylacyjnych, montażu szczelnej stolarki okiennej bez elementów umożliwiających normową infiltrację powietrza (nawiewniki powietrza), montażu w układzie wentylacji grawitacyjnej elektrycznych urządzeń wyciągowych (wentylatorów).

Obowiązek napraw urządzeń osprzętu i elementów budowlanych lokalu mieszkalnego obciążający lokatora mieszkania wynika z pozostałego zakresu prac i konserwacji, które nie zostały ujęte w § 14 regulaminu.

§15

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki użytkownika zajmującego lokal w budynku Sp-ni ustala się:

15.1. Obowiązek odnowienia lokalu polegający na:

a) malowaniu ścian i sufitów z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych powłok ścian z jednoczesną naprawą tynków (pęknięć, uzupełniania ubytków, uszczelnianie od wewnątrz złącz płyt ścian budynku),
b) dbałości poprzez bieżącą konserwację i naprawy elementów wyposażenia lokalu obejmujących stolarkę drzwiową, okienną, okładziny podłóg i ścian.

15.2. Obowiązek naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń.

Do obowiązków użytkownika należy również:

a) dbałość o szczelność urządzeń sanitarnych oraz instalacji wewnętrznej wodociągowo-kanalizacyjnej,
b) dokonanie napraw, czyszczenie i utrzymanie w stanie drożności instalacji:
   – wody zimnej im ciepłej na odcinku instalacji wewnętrznej do zaworu odcinającego na instalacji wody zimnej i ciepłej
   – kanalizacji sanitarnej na odcinku instalacji wewnętrznej w lokalu wraz z urządzeniami sanitarnymi do trójnika na pionie instalacji kanalizacji,
c) dokonanie wymiany uszczelek w urządzeniach czerpalnych oraz uszczelek zapewniających szczelną prac urządzeń sanitarnych, utrzymanie w sprawności technicznej baterii z systemem mieszającym,
d) wymiana lub- naprawa oraz legalizacja wodomierzy i innych urządzeń pomiarowych/liczniki energii cieplnej/ wchodzących w skład wyposażenia mieszkania, indywidualne ponoszenie kosztów związanych z rozplombowaniem i ponownym zaplombowaniem urządzeń pomiarowych - wodomierzy, liczników energii cieplnej, podliczników energii elektrycznej, podzielników kosztów c.o. wg aktualnie obowiązujących na rynku budowlanym stawek,
e) dbałość o należyty stan techniczny i sprawność urządzeń odbiorczych instalacji c.o. zainstalowanych w lokalu mieszkalnym tj. grzejniki, zawory termoregulacyjne (korpus + głowica), odpowietrzniki ręczne i automatyczne grzejników c.o., rozdzielacze dolne grzejników c.o.,
f) ponoszenie kosztów wymiany uszkodzonych lub niesprawnych urządzeń odbiorczych instalacji c.o. w lokalu mieszkalnym (grzejniki c.o., korpusy, zaworów termoregulacyjnych wraz z głowicami),
g) dbałość o należyty stan płyty balkonowej, ścian, barierek balkonowych i ich wypełnień (szkło, konstrukcja stalowa i inne) i opierzeń oraz dokonywanie ich konserwacji i napraw w sposób zapewniający szczelność płyty balkonowej i nie przeciekanie wody na niższy poziom balkonów i lokali mieszkalnych.

15.3. Obowiązek dbania o czystość palników, dysz i kurków kuchenki gazowej. Dokonywanie konserwacji i przeglądu przez osoby uprawnione urządzeń gazowych, w tym kuchenek. Wymiana kuchenek gazowych na urządzenia sprawne technicznie.

15.4. Obowiązek napraw, wymiany podłóg oraz naprawy posadzek i okładzin łącznie z podłożem betonowym wewnątrz lokali.

15.5. Obowiązek konserwacji, obsługi, napraw i wymiany elementów wewnętrznej instalacji elektrycznej, obwody na odcinku od tablicy wyłącznikowej mieszkania w kierunku mieszkania wraz z obwodami instalacji elektrycznej zainstalowanymi w pom. mieszkania i tablica mieszkaniowa.
Przez powyższe rozumie się, że do obowiązków użytkownika należy:

a) nie przeciążać instalacji elektrycznej (poprzez włączenie dodatkowych odbiorników) ponad zamontowane zabezpieczenia w tablicach licznikowych oraz w rozdzielniach głównych budynku,
b) zgłaszanie do administracji Sp-ni wszelkich wad lub zdarzeń w instalacji elektrycznej,
c) wymianę osprzętu instalacji elektrycznej, gniazda, łączniki, styczniki, wyłączniki różnicowo prądowe oraz wymiana kuchenek elektrycznych wewnątrz lokalu,
d) wymianę lub naprawę instalacji wewn. elektrycznej - wymiana przewodów wewnątrz lokalu na odcinku od tablicy wyłącznikowej mieszkaniowej w stronę mieszkania i jego wszystkich pomieszczeń,
e) konserwację i naprawę kuchni elektrycznych oraz innych odbiorników, urządzeń elektrycznych podłączonych pod sieć instalacji elektrycznej lokalu, budynku,
f) konserwację i naprawę oraz wymianę tablic wyłącznikowych w mieszkaniu wraz z zabezpieczeniami obwodów elektrycznych lokalu mieszkalnego,
g) przestrzeganie ogólnych zasad bezpieczeństwa obsługi i korzystania z urządzeń elektrycznych oraz w trakcie wykonywanych napraw i konserwacji,
h) wszelkie zmiany obwodów instalacji elektroenergetycznej wewnątrz lokalu, zabezpieczeń obwodów, zwiększenie mocy zainstalowanej na lokal mieszkalny, wymaga wykonania projektu technicznego zmian, zgłoszenia do Spółdzielni i uzyskania zgody na wykonanie i wprowadzenie zmian technicznych w instalacji elektroenergetycznej.

15.6.

a) Obowiązek wymiany instalacji wewnętrznej teletechnicznej, gniazd antenowych i internetowych, tablicy mieszkaniowej teletechnicznej
b) rozbudowa instalacji TV i zwiększenie punktów odbioru sygnału TV w pomieszczeniach lokalu mieszkalnego przez lokatora wymaga zgody Sp-ni.

15.7.

a) Obowiązek naprawy urządzeń — aparat domofonowy i instalacji domofonowej wewnątrz lokalu mieszkalnego rozbudowanej na własne potrzeby,
b) naprawa - wymiana urządzeń i aparatu instalacji dzwonkowej lokalu mieszkalnego.

15.8. Obowiązek dokonywania konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej zainstalowanej w lokalu mieszkalnym poprzez:

a) regulację, naprawę skrzydeł okiennych i drzwiowych oraz okuć stolarki,
b) konserwację bieżącą lub wymianę uszczelek gumowych w skrzydłach okiennych, drewnianych i PCV,
c) wymianę stolarki okiennej w lokalu mieszkalnym i drzwi wejściowych z klatki schodowej do mieszkania, przy czym wymiana stolarki wymaga uzyskania zgody spółdzielni i zachowania określonych przez spółdzielnię warunków,
d) wymianę oszklenia stolarki okiennej,
e) indywidualna dbałość i zabezpieczenie zewnętrznych parapetów okien mieszkania i balkonu przed zagnieżdżaniem się ptactwa.

15.9. Indywidualne ponoszenie kosztów związanych z dorabianiem kluczy do zamków drzwiowych części wspólnej budynku tj. drzwi wejściowych do budynku, drzwi wejściowych do piwnic w przypadku dewastacji zamków lub zagubienia kluczy przez lokatorów, w ilości przekraczającej normę określoną w §14. p. 14a.

15.10. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu, jak również wynikłych z samowolnie dokonywanych przeróbek (instalacji gazowej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, TV i domofonowej i innych wewnątrz lokalu), które spowodują uszkodzenia w lokalu, czy też w innych mieszkaniach, obciążają właściciela lokalu, w którym powstało uszkodzenie. Spółdzielnia nie odpowiada za szkody wewnątrz mieszkania (okładziny i powłoki malarskie) jeżeli dokonane przez właściciela lokalu przeróbki lub wykonane zabudowy uniemożliwiają dostęp do zaworów odcinających i pomiarowych w lokalu mieszkalnym lub uniemożliwiają naprawę rur biegnących w pionie szachtu technicznego.

15.11. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu. W stosunku do użytkowników zajmujących lokale na zasadach najmu, obowiązki te wpisuje się jako składnik umowy.

15.12. Garaże wielostanowiskowe i urządzenia do obsługi bramy garażowej.

a) utrzymanie w należytym stanie sprawności i naprawa w przypadku uszkodzeń indywidualnych pilotów elektronicznych do otwierania bramy garażowej,
b) Spółdzielnia może pośredniczyć w czynnościach związanych z przekazaniem do naprawy firmie serwisowej indywidualnych pilotów, jednak koszty naprawy ponosi użytkownik - właściciel urządzenia.

Niniejszy jednolity tekst Regulaminu został
przyjęty przez Radę Nadzorczą Uchwałą
nr 3/XIIK/2022 w dniu 28.09.2022r.
obowiązuje od 01.01.2023r.