

R E G U L A M I N OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW W LOKALACH

I. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. *Instalacja wodociągowa*

Naprawa i wymiana instalacji wody zimnej i ciepłej wraz z zaworami odcinającymi w mieszkaniu i wodomierzami.

2. *Instalacja kanalizacyjna*

Naprawa i wymiana oraz czyszczenie pionów i poziomów kanalizacyjnych bez podejść do urządzeń w mieszkaniach.

3. *Instalacja gazowa*

Naprawa i wymiana instalacji gazowej z wyłączeniem kuchenek gazowych

4. *Instalacja centralnego ogrzewania*

Wszelkie naprawy i wymiana w pełnym zakresie.

5. *Instalacja elektryczna*

Naprawa i wymiana wszystkich elementów instalacji elektrycznych poza mieszkaniem łącznie z zabezpieczeniami zalicznikowymi (mieszkaniowymi), oraz licznikiem energii elektrycznej.

6. *Instalacja RTV*

Naprawa i konserwacja instalacji Telewizji Kablowej objęta jest odrębnym regulaminem.

7. *Instalacja wentylacyjna*

Naprawa i wymiana instalacji wentylacyjnej z wyjątkiem krat wentylacyjnych w pomieszczeniach.

8. *Roboty budowlane*

- a) likwidacja nieszczelności ścian zewnętrznych i dachów wraz z usuwaniem powstałych z tego powodu skutków
- b) naprawa ścian w piwnicach w przypadku osiadania posadzek
- c) naprawa balkonów
- d) naprawa wejść do klatek schodowych

9. *Roboty stolarskie*

- a) naprawa zużytej w trakcie prawidłowej eksploatacji standardowej stolarki okiennej do czasu wymiany stolarki przez lokatora.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach (np. ze względu na trudne warunki finansowe, rodzinne, zdrowotne), przy braku możliwości dalszej naprawy tej stolarki, na indywidualny wniosek członka pozytywnie zaopiniowany przez Radę Osiedla, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o wymianie okien przez i na koszt Spółdzielni. Kryteria uznania stolarki do wymiany przez Spółdzielnię określi Zarząd Spółdzielni.

W przypadku sprzedaży mieszkania w okresie 5-ciu lat licząc od dnia wymiany okien na koszt Spółdzielni, członek Spółdzielni zobowiązany jest do zwrotu 50% kosztów poniesionych przez Spółdzielnię za wymianę okien.

b) udział w kosztach wymiany stolarki okiennej polegający na wypłacaniu 50% ustalonej kwoty ryczałtowej ceny okna, o parametrach określanych przez Zarząd Spółdzielni oraz 50% kosztów jego wymiany. Powyższą kwotę ustala Zarząd Spółdzielni.

Warunki udziału Spółdzielni w kosztach wymiany okien ustala Zarząd Spółdzielni.

Udział w kosztach wymiany stolarki okiennej dotyczy również wymiany dokonanej przez członków Spółdzielni na swój koszt bez zgody Spółdzielni, pod warunkiem zawarcia ze Spółdzielnią Porozumienia w sprawie udziału w kosztach wymiany stolarki okiennej oraz spełnienia kryteriów określonych przez Zarząd Spółdzielni.

Wymontowana stara stolarka okienna pozostaje w dyspozycji członka Spółdzielni.

Termin zwrotu części kosztu przez Spółdzielnię uzależniony jest od możliwości finansowej osiedla.

c) wymiana okien w mieszkaniach szczytowych budynków XVI kondygnacyjnych będzie dokonywana w ramach przedsięwzięć termomodernizacyjnych Spółdzielni.

W budynkach już ocieplonych, gdzie okien nie wymieniono, Rady Osiedli ujmą w planach wymianę i modernizację tych okien w ramach posiadanych środków.

d) wymiana stolarki okiennej w pomieszczeniach piwnicznych i na klatkach schodowych oraz wymiana drzwi wejściowych do budynków.

10. **Roboty ślusarskie**

Wymiana skorodowanych konstrukcji balkonowych wraz z zabezpieczeniem antykorozyjnym i pierwszym malowaniem.

11. W przypadku wykonywania napraw, o których mowa w pkt. I. na Spółdzielni ciąży obowiązek doprowadzenia lokalu do stanu standardowego.

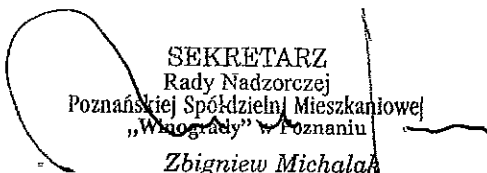
II. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

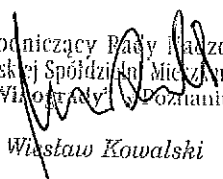
1. Naprawa tynków, malowanie sufitów i ścian lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych zastosowanych materiałów.
2. Prawidłowa eksploatacja stolarki drzwiowej i okiennej zgodnie z wymogami określonymi przez Zarząd Spółdzielni wraz z ponoszeniem wszelkich kosztów związanych z ich eksploatacją po wymianie.
3. Malowanie ościeży drzwi i okien, konstrukcji balkonowych, wnęk okiennych i balkonowych oraz grzejników, rur i innych urządzeń dla zabezpieczenia antykorozyjnego w miarę potrzeb, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby chroniącej je przed zniszczeniem.
4. Naprawa i wymiana podejść wody zimnej i ciepłej od zaworu odcinającego lub wodomierza wraz z urządzeniami czerpalnymi w mieszkaniach oraz wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej lub fragmentu niezbędnego do zamontowania wodomierzy domowych po uzgodnieniu z administracją osiedla. Nie dokonanie tej wymiany w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie skutkować będzie sankcją w postaci rozliczenia poboru wody tak jak dla lokali nieopomiarowanych zgodnie z zapisami Regulaminu rozliczeń zużycia energii cieplnej i wody oraz odprowadzania ścieków w lokalach PSM Winogrady w Poznaniu.
5. Naprawa, wymiana i czyszczenie syfonów i podejść kanalizacyjnych odpływowych oraz wymiana przyborów sanitarnych w mieszkaniach.

6. Naprawa i wymiana posadzek i podłóg.
7. Naprawa i wymiana wszystkich elementów instalacji elektrycznych (przewody i osprzęt), od zacisków zabezpieczeń zalicznikowych (mieszkaniowych) do odbiorników. W/w prace winny być wykonywane wyłącznie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienie.
8. Uzyskanie zgody Spółdzielni wymagane jest na dokonanie przeróbek budowlano- instalacyjnych, a w szczególności na:
 - a) wykonanie otworów w ścianach konstrukcyjnych,
 - b) wykonywanie przegród w korytarzach, piwnicach,
 - c) wykonywanie balkonów z daszkami w mieszkaniach parterowych, montażu stałych daszków nad balkonami na piątej kondygnacji budynków niskich oraz podwyższanie w jakiegokolwiek formie konstrukcji balustrad balkonów wszystkich budynków,
 - d) wykonywanie stałej zabudowy pionów instalacji sanitarnych uniemożliwiającej dostęp do tych instalacji,
 - e) montaż anten radiowo-telewizyjnych i innych,
 - f) wymianę i demontaż grzejników centralnego ogrzewania, zaworów termostatycznych i podzielników kosztów oraz wodomierzy,
 - g) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej - wejściowej do mieszkania,
 - h) przeróbki wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej,
 - i) montaż żaluzji i rolet zewnętrznych okiennych i balkonowych montowanych w ościeżu,
 - j) instalowanie okapów kuchennych włączonych do kanałów wentylacyjnych.Instalowanie wentylatorów na kanałach wentylacyjnych jest zabronione.
9. Zaleca się wykonanie osobnego obwodu dla zasilania elektrycznego pralki automatycznej, po uzyskaniu zgody Administracji Osiedla, z zachowaniem warunków w niej określonych.
10. Administracja Osiedla w szczególnie uzasadnionych przypadkach oraz w ramach rezerwy na wewnętrznych liniach zasilających może wyrazić zgodę na wymianę kuchenki gazowej na elektryczną 3-fazową.
11. Obowiązki Spółdzielni w zakresie podanym w pkt. I przechodzą na członka w przypadku, gdy bez zgody Spółdzielni dokonał zmian i przeróbek instalacji względnie wyposażenia, gdy członek uszkodził lub doprowadził, na skutek nieprawidłowej eksploatacji do przedwczesnego zużycia instalacji, osprzętu lub innych elementów budynku.
12. W odniesieniu do najemców lokali mieszkalnych i użytkowych podział zakresu obowiązków winna określać umowa najmu.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Postanowienia regulaminu, z uwagi na regulację art. 6 ust. 3 w związku z art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. stosuje się odpowiednio wobec właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.


SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Wiosna” w Poznaniu
Zbigniew Michalak


Przewodniczący Rady Nadzorczej
Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Wiosna” w Poznaniu
Wiesław Kowalski

