

UCHWAŁA nr 53

**Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu
z dnia 20 grudnia 2018 roku.**

w sprawie: zmiany „Regulaminu obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw w lokalach” uchwalonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 23 z dnia 25 marca 2015r.

Powołując się na § 4 ust. 1, § 9 ust. 1 pkt 3 oraz § 83 ust. 1 pkt 11 statutu Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu oraz z uwagi na zmiany wprowadzone do w/w Regulaminu postanawia się, co następuje:

1. Rada Nadzorcza uchwała tekst jednolity w/w Regulaminu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Traci moc uchwała nr 23 z dnia 25 marca 2015 r. Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu.
3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

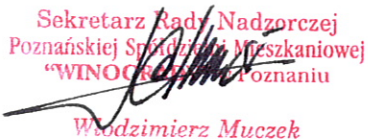
Uzasadnienie:

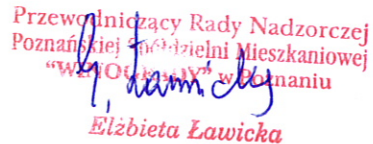
Wprowadzenie zmian do „Regulaminu obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw w lokalach” oraz stworzenie tekstu jednolitego w/w Regulaminu, wynika z potrzeby doprecyzowania granic odpowiedzialności Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw budowlanych i instalacyjnych w lokalach mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych. Wprowadzone zmiany poszerzają wykaz przeróbek, na których wykonanie wymagana jest zgoda Spółdzielni. Zapisy prawne zawarte w treści Regulaminu odnoszą się również do zasad odpowiedzialności członków dotyczących napraw istniejących, jak i planowanych do wybudowania balkonów wraz z zadaszeniami do parterowych lokali mieszkalnych.

Celem aktualizacji Regulaminu jest zapewnienia bezpiecznej eksploatacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Otrzymują:

1. OK
2. OP
3. OZ
4. OPL
5. OWW
6. TT
7. PT
8. PE
9. PS x 2

Sekretarz Rady Nadzorczej
Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„WINOGRADY” w Poznaniu

Włodzimierz Muczek

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„WINOGRADY” w Poznaniu

Elżbieta Ławicka

Regulamin 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 i wodomierzami łącznie.

2. *Instalacja kanalizacyjna*

Naprawa i wymiana oraz czyszczenie pionów wraz z trójnikami bez podejść do urządzeń w mieszkaniach. W budynkach XIII-kondygnacyjnych czyszczenie wspólnych podejść kanalizacyjnych kuchenno-łazienkowych (obsługujących dwa sąsiadujące mieszkania).

3. *Instalacja gazowa*

Naprawa i wymiana instalacji gazowej do kurka gazowego łącznie, zamontowanego przed kuchenką.

4. *Instalacja centralnego ogrzewania*

Wszelkie naprawy i wymiana w pełnym zakresie.

5. *Instalacja elektryczna*

Naprawa i wymiana wszystkich elementów instalacji elektrycznych poza mieszkaniem do zabezpieczeń zalicznikowych (mieszkaniowych) łącznie.

6. *Instalacja domofonowa*

Rozbudowa i modernizacja w pełnym zakresie. Naprawa lub wymiana instalacji poza panelami słuchawkowymi w mieszkaniach.

7. *Instalacja RTV*

Naprawa i konserwacja instalacji Winogradzkiej Telewizji Kablowej unormowana jest w regulaminach usług świadczonych przez WTVK oraz w zawartych z abonentami umowach.

8. *Instalacja wentylacyjna*

Naprawa i wymiana instalacji wentylacyjnej z wyjątkiem kratek wentylacyjnych i nawiewników w pomieszczeniach.

9. *Roboty budowlane*

- a. naprawa elewacji oraz powierzchni dachów będących przyczyną powstania szkód w lokalu wraz z likwidacją powstałych szkód,
- b. naprawa ścian oraz posadzek w piwnicach w przypadku osiadania posadzek lub uszkodzeń powstałych z innych przyczyn, niezawinionych przez użytkownika lokalu,
- c. naprawa płyt balkonowych, konstrukcji dzielących balkony, balustrad, portfenetrów (z wyłączeniem balkonów parterowych i zadaszeń, dobudowanych przez właścicieli lokali),
- d. naprawa lub wymiana parapetów zewnętrznych w przypadkach ich zużycia lub uszkodzenia niezawinionego przez użytkownika lokalu,
- e. wymiana/naprawa stolarki okiennej w pomieszczeniach piwnicznych.

10. *Roboty ślusarskie*

Wymiana skorodowanych konstrukcji balkonowych wraz z zabezpieczeniem antykorozyjnym (z wyłączeniem balkonów parterowych i zadaszeń dobudowanych przez właścicieli).

11. W przypadku wykonywania napraw lub remontów przez Spółdzielnię lub firmę działającą na jej zlecenie, Spółdzielnia ma obowiązek naprawy uszkodzonych elementów z wyłączeniem okładzin wykończeniowych ścian i podłóg.

II. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

1. Udostępnienie mieszkań celem przeprowadzenia obowiązkowych kontroli: budowlanych, instalacji elektrycznych, wentylacyjnych i gazowych.
2. Naprawa tynków, malowanie sufitów i ścian lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych zastosowanych materiałów.
3. Prawidłowa eksploatacja stolarki drzwiowej i okiennej zgodnie z wymogami określonymi przez Zarząd Spółdzielni wraz z ponoszeniem wszelkich kosztów związanych z ich eksploatacją po wymianie (uszczelnianie połączeń pomiędzy zewnętrzną stroną ościeżnicy okien a parapetami oraz drzwi balkonowych a opierzeniem progu, konserwacja uszczelek w oknach, zawiasów, klamek itd.)
4. Prawidłowa eksploatacja wentylacji nawiewnej w mieszkaniu przez zapewnienie dopływu powietrza zewnętrznego do pomieszczeń poprzez rozszczelnienia okien oraz zamontowanie nawiewników, co zapobiega zawilgoceniu i zagrzybieniu lokali, zgodnie z wymogami zawartymi w „Warunkach technicznych i finansowych wymiany stolarki okiennej” tj. zał. nr 2 do Uchwały Zarządu Spółdzielni w sprawie realizacji „Regulaminu obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw w lokalach” wraz z ponoszeniem wszelkich kosztów związanych z usuwaniem skutków w/w usterek.
5. Konserwacja i naprawa parterowych balkonów i zadaszeń w tym: usuwanie rdzy, wykonanie powłok malarskich, naprawy posadzek, balustrad, pokrycia zadaszeń, utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym balkonu i zadaszenia.
6. Malowanie ościeży drzwi i okien, balustrad balkonowych starego typu oraz grzejników, rur i innych urządzeń dla zabezpieczenia antykorozyjnego w miarę potrzeb, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby chroniącej je przed zniszczeniem.
7. Naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej w zakresie zimnej i ciepłej wody od wodomierza do urządzeń czerpalnych wraz z nimi. Każdorazowy fakt demontażu wodomierza należy zgłosić do Administracji Osiedla, ponieważ zerwanie plomb na urządzeniach pomiarowych stanowi podstawę do rozliczenia wody w lokalu zgodnie z „Regulaminem rozliczeń zużycia energii cieplnej oraz wody i odprowadzania ścieków w lokalach Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu” jak dla lokali nieopomiarowanych.
8. Naprawa i wymiana posadzek i podłóg.
9. Naprawa, wymiana i czyszczenie syfonów i podejść kanalizacyjnych odpływowych do trójników oraz wymiana urządzeń sanitarnych w mieszkaniach.
10. 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.
11. Naprawa lub wymiana paneli słuchawkowych w mieszkaniach.

12. Uzyskanie zgody Spółdzielni wymagane jest na dokonanie przeróbek budowlano-instalacyjnych, a w szczególności na:
- a) wykonanie otworów w ścianach konstrukcyjnych, pod warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę,
 - b) wykonywanie przegród w korytarzach, piwnicach,
 - c) dobudowanie balkonów z zadaszeniami przy mieszkaniach parterowych (procedurę, warunki techniczne i finansowe określa uchwała Zarządu Spółdzielni wraz z porozumieniem stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały),
 - d) montaż wszelkich urządzeń i zabudów do balustrady balkonowej,
 - e) wykonywanie stałej zabudowy pionów instalacji sanitarnych uniemożliwiającej dostęp do tych instalacji,
 - f) montaż anten radiowo-telewizyjnych i innych,
 - g) wymianę grzejników centralnego ogrzewania (procedurę, warunki techniczne i finansowe określa uchwała Zarządu Spółdzielni wraz z załącznikami), wymianę zaworów termostatycznych i podzielników kosztów oraz wodomierzy,
 - h) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej - wejściowej do mieszkania,
 - i) przeróbki wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej,
 - j) montaż żaluzji i rolet zewnętrznych okiennych i balkonowych montowanych w ościeżu,
 - k) instalowanie okapów kuchennych włączonych do kanałów wentylacyjnych.
- Instalowanie wentylatorów na kanałach wentylacyjnych jest zabronione.
- l) zmianę układu ścian działowych lub funkcji poszczególnych pomieszczeń w lokalu,
 - m) przebudowę lub remont wewnętrznej instalacji gazowej,
 - n) zmianę mocy przyłączeniowej w instalacji elektrycznej.
13. Zaleca się wykonanie osobnego obwodu dla zasilania elektrycznego pralki automatycznej, po uzyskaniu zgody Administracji Osiedla, z zachowaniem warunków w niej określonych.
14. 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.
15. 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.
16. W odniesieniu do najemców lokali mieszkalnych i użytkowych podział zakresu obowiązków winna określać umowa najmu.

III. WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ

1. Udział Spółdzielni w kosztach wymiany stolarki okiennej polega na wypłacaniu 50% ustalonej kwoty ryczałtowej tj. 50 % ceny okna i kosztów jego wymiany oraz 50% ceny nawiewnika higrosterowanego i kosztów jego montażu. Procedurę oraz warunki techniczne i finansowe wymiany stolarki okiennej określa Uchwała Zarządu Spółdzielni w sprawie realizacji

„Regulaminu obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw w lokalach” wraz z załącznikami.

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 finansowych osiedla.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach ze względu na trudne warunki finansowe, na indywidualny wniosek członka pozytywnie zaopiniowany przez Radę Osiedla, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o wymianie okien przez i na koszt Spółdzielni. Kryteria określa Uchwała Zarządu Spółdzielni w sprawie realizacji „Regulaminu obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw w lokalach” wraz z załącznikami.

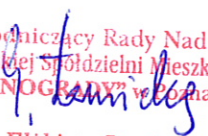
W przypadku sprzedaży mieszkania w okresie 5-ciu lat licząc od dnia wymiany okien na koszt Spółdzielni, członek Spółdzielni zobowiązany jest do zwrotu 50% kosztów poniesionych przez Spółdzielnię za wymianę okien.

IV. 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 15.12.2000r, stosuje się odpowiednio wobec właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„WINOGRADY” w Poznaniu

Włodzimierz Muczek

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„WINOGRADY” w Poznaniu

Elżbieta Ławicka