

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 przed wodomierzami i wodomierzami włącznie.

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 włącznie, 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 tablicy mieszkaniowej z bezpiecznikami.

6. Instalacja domofonowa

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

7. Instalacja RTV

Wszelkie sprawy dotyczące funkcjonowania instalacji Winogradzkiej Telewizji Kablowej unormowane są w regulaminach usług świadczonych przez WTVK, przyjętych przez Zarząd Spółdzielni, oraz w zawartych z abonentami umowach.

8. Instalacja wentylacyjna

Naprawa i wymiana instalacji wentylacyjnej z wyjątkiem krat 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 balkonowych i parterowych (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 lokali).

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 podtóg.

II. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

1. Udostępnienie lokalu dla przeprowadzenia przeglądów technicznych i niezbędnych napraw, konserwacji, remontów, przebudowy, modernizacji i usuwania awarii.
2. Naprawa tynków, malowanie sufitów i ścian lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych zastosowanych materiałów.
3. Prawidłowa eksploatacja stolarki okiennej i drzwi balkonowych, zwanej w dalszej części regulaminu „stolarką”, zgodnie z wymogami określonymi przez Zarząd Spółdzielni wraz z ponoszeniem wszelkich kosztów związanych z ich eksploatacją po wymianie.
4. Prawidłowa eksploatacja wentylacji nawiewnej w mieszkaniu przez zapewnienie dopływu powietrza zewnętrznego do pomieszczeń poprzez rozszczelnienia stolarki oraz zamontowanie nawiewników, co zapobiega zawilgoceniu i zagrzybieniu lokali, zgodnie z wymogami określonymi przez Zarząd Spółdzielni 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 wejściowych do mieszkania i stolarki drewnianej, balustrad balkonowych i parterowych 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. W przypadku instalacji wodociągowej wykonanej z rur CPVC i PCW, nieodpornych na skręcanie i mechaniczne uszkodzenia, członek zobowiązany jest do podpisania oświadczenia, według wzoru ustalonego przez Zarząd Spółdzielni, że dokona ewentualnej naprawy wewnętrznej instalacji wodociągowej w przypadku jej uszkodzenia podczas wymiany wodomierzy i/lub zaworów i pokryje jej koszty. W przypadku odmowy podpisania niniejszego oświadczenia, Spółdzielnia odstąpi od wymiany wodomierzy i/lub zaworów, co skutkować będzie szacunkowym rozliczeniem wody zgodnie z „Regulaminem rozliczeń zużycia energii cieplnej oraz wody i odprowadzenia ścieków w lokalach PSM „Winogrody” w Poznaniu. Każdorazowy fakt demontażu wodomierza należy zgłosić do Administracji Osiedla. 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 „Winogrody” w Poznaniu” jak dla lokali nieopomiarowanych. W przypadku demontażu

wodomierzy wraz z ich ponownym montażem lub przełożeniem wskutek prowadzonych przez członków prac remontowo-modernizacyjnych, członek ponosi opłatę za ponowne plombowanie wodomierzy w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni.

8. Naprawa i wymiana posadzek i podłóg.
9. Naprawa, wymiana, 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 odbiorników do tablicy mieszkaniowej z bezpiecznikami włącznie. W/w prace winny być wykonywane wyłącznie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienie.
11. Naprawa lub wymiana paneli słuchawkowych domofonów 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 decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - b) dobudowanie balkonów z zadaszeniami przy mieszkaniach parterowych tylko w budynkach mieszkalnych V-kondygnacyjnych. Procedurę, warunki techniczne i finansowe określa Zarząd Spółdzielni.
 - c) dobudowanie urządzeń dźwigowych dla osób z niepełnosprawnościami przy mieszkaniach parterowych tylko w budynkach mieszkalnych V-kondygnacyjnych. Procedurę, warunki techniczne i finansowe określa Zarząd Spółdzielni.
 - d) wykonywanie stałej zabudowy pionów instalacji sanitarnych uniemożliwiającej dostęp do tych instalacji,
 - e) montaż anten radiowo-telewizyjnych i innych,
 - f) wymianę grzejników centralnego ogrzewania wraz z przełożeniem podzielników kosztów, wymianę zaworów termostatycznych oraz demontaż wodomierzy wraz z ich ponownym montażem lub przełożeniem. Procedurę, warunki techniczne i finansowe określa Zarząd Spółdzielni.
 - g) wymianę stolarki oraz drzwi wejściowych do mieszkania,
 - h) przeróbki wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej,
 - i) montaż żaluzji i rolet zewnętrznych okiennych i balkonowych montowanych tylko w ościeżu,
 - j) zmianę układu ścian działowych bez zmiany funkcji poszczególnych pomieszczeń w lokalu,
 - k) przebudowę lub remont wewnętrznej instalacji gazowej,
 - l) zmianę mocy przyłączeniowej w instalacji elektrycznej, z zastrzeżeniem ust. 15,
 - m) montaż klimatyzatorów na potrzeby lokali mieszkalnych. Zasady montażu i eksploatacji określa Zarząd Spółdzielni.
13. Zakazuje się:
 - a) montażu zadaszeń nad balkonami na najwyższej kondygnacji,
 - b) montażu wszelkich urządzeń i zabudów do balustrady balkonowej z zastrzeżeniem, że w przypadku konieczności montażu do balustrady anteny TV lub korytek na kwiaty, należy zastosować gumowe podkładki zabezpieczające przed uszkodzeniem powłoki

lakierniczej, natomiast do zawieszenia suszonej bielizny należy stosować suszarki wolnostojące, a jeśli wykorzystywane będą linki to należy mocować je w taki sposób, by nie uszkodzić powłoki lakierniczej,

- c) mocowania suszarek lub linek do spodu płyty balkonowej sąsiada na wyższej kondygnacji,
- d) wykonywania otworów i kotwienia jakichkolwiek elementów w płytach balkonowych z uwagi na możliwość uszkodzenia izolacji przeciwwodnej,
- e) wykonywania w balustradach otworów i mocowania jakichkolwiek elementów do balustrad za pomocą wkrętów, aby nie uszkodzić zabezpieczenia antykorozyjnego z ocynku i powłoki lakierniczej,
- f) mycia płytek gresowych lub desek kompozytowych innymi środkami niż przeznaczonymi do tego celu detergentami,
- g) czyszczenia balustrad balkonowych materiałami ściernymi, ponieważ może to doprowadzić do uszkodzenia powłoki lakierniczej,
- h) montażu okapów kuchennych podłączonych do kanałów wentylacyjnych oraz wentylatorów na kanałach wentylacyjnych,
- i) montażu paneli fotowoltaicznych na balkonach i parapetach w budynkach mieszkalnych,
- j) montowania wszelkich przegród (w tym krat) w częściach wspólnych budynku,
- k) składowania i/lub pozostawiania wszelkich przedmiotów i/lub materiałów budowlanych w szczególności materiałów palnych, na drogach komunikacji ogólnej, w tym również komunikacji ogólnej w piwnicach oraz przechowywania materiałów łatwopalnych w komórkach lokatorskich.

- 14. Zaleca się wykonanie osobnego obwodu dla zasilania elektrycznego pralki automatycznej, po uzyskaniu zgody Administracji Osiedla. Warunki określa Zarząd Spółdzielni.
- 15. Administracja Osiedla w ramach rezerwy na wewnętrznych liniach zasilających może wyrazić zgodę na wymianę kuchenki gazowej na elektryczną 3-fazową. Warunki określa Zarząd Spółdzielni.
- 16. 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.
- 17. Ładowanie samochodów i motocykli elektrycznych jest możliwe wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych i przystosowanych, tj. na stacji ładowania wyposażonej w ładowarkę stacjonarną, odpowiednio oznakowanej i zabezpieczonej przeciwpożarowo i przeciwporażeniowo.
- 18. W odniesieniu do najemców lokali mieszkalnych i użytkowych podział zakresu obowiązków winna określać umowa najmu.
- 19. Podział lokalu mieszkalnego wymaga uzyskania zgody Spółdzielni i dopuszczalny jest jedynie w przypadku, gdy pierwotnie lokal ten był zaprojektowany jako dwa samodzielne lokale. Ponadto warunkiem podziału jest uzyskanie zgody większości współwłaścicieli lokali w budynku wielolokalowym wyrażonej w formie uchwały.

20. Łączenie lokali mieszkalnych wymaga uzyskania zgody Spółdzielni oraz zgody większości współwłaścicieli lokali w budynku wielolokalowym wyrażonej w formie uchwały. Ponadto konieczne jest spełnienie warunków zawartych w obowiązujących przepisach i w konsekwencji uzyskanie zaświadczenia o samodzielności nowopowstałego lokalu.

III. WYMIANA STOLARKI

1. Udział Spółdzielni w kosztach wymiany stolarki polega na wypłacaniu 50% ustalonej kwoty ryczałtowej, tj. 50% średniej ceny stolarki i kosztów jej wymiany oraz 50% kosztu nawiewnika higrosterowanego z montażem. Procedurę oraz warunki techniczne i finansowe wymiany stolarki określa Zarząd Spółdzielni.

Przed wymianą stolarki członek Spółdzielni zawiera Porozumienie ze Spółdzielnią na wymianę stolarki, które jest ważne przez 6 miesięcy od dnia jego zawarcia. Wymontowana stara stolarka 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 stolarki przez i na koszt Spółdzielni. Kryteria określa Zarząd Spółdzielni.
3. W przypadku sprzedaży mieszkania w okresie 5-ciu lat licząc od dnia wymiany stolarki na koszt Spółdzielni, członek Spółdzielni zobowiązany jest do zwrotu 50% kosztów poniesionych przez Spółdzielnię za wymianę stolarki.
4. Na wymianę naświetli dachowych dofinansowanie nie przysługuje.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. 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 prawo odrębnej własności.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.
3. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw w lokalach uchwalony przez Radę Nadzorczą Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrody” w Poznaniu Uchwałą nr 49 w dniu 20 grudnia 2021 roku.