

UCHWAŁA NR 981

RADY NADZORCZEJ PSM „IDEALNE MIESZKANIE”

Z DNIA 24 lutego 2020 r.

Dotyczy: zatwierdzenia „Regulaminu dotyczącego podziału obowiązków oraz odpowiedzialności w zakresie konserwacji, napraw, remontów i modernizacji lokali mieszkalnych i użytkowych oraz części wspólnych w budynkach zarządzanych przez Pracowniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Idealne Mieszkanie””.

§ 1.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 70 pkt. 22 Statutu P.S.M. „Idealne Mieszkanie” zatwierdza „Regulamin dotyczący podziału obowiązków oraz odpowiedzialności w zakresie konserwacji, napraw, remontów i modernizacji lokali mieszkalnych i użytkowych oraz części wspólnych w budynkach zarządzanych przez Pracowniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Idealne Mieszkanie” w brzmieniu tekstu stanowiącego załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.


Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały traci moc Uchwała Rady Nadzorczej:

- Nr 765 z dnia 22.07.2008 r.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ



DANUTA DOBAK

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ



ZBIGNIEW SIELECKI

REGULAMIN

dotyczący podziału obowiązków oraz odpowiedzialności w zakresie konserwacji, napraw, remontów i modernizacji lokali mieszkalnych i użytkowych oraz części wspólnych w budynkach zarządzanych przez Pracowniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Idealne Mieszkanie”.

Wstęp.

1. Budynki i ich otoczenie zarządzane przez Pracowniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Idealne Mieszkanie” („**Spółdzielnia**”) są dobrem wspólnym mieszkańców, które należy otaczać opieką i troską, utrzymywać w należytym stanie technicznym, sanitarnym i na odpowiednim poziomie estetycznym.
Zarząd Spółdzielni i Dział Eksploatacji mają obowiązek współdziałać w tym zakresie z mieszkańcami osiedla i właścicielami lokali użytkowych.
2. Podstawy prawne:
 - Kodeks Cywilny,
 - Prawo Budowlane,
 - Prawo Spółdzielcze,
 - Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - Ustawa o własności lokali,
 - Statut Spółdzielni,
 - Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. Dz. U. nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami),
 - Regulaminy szczegółowe.
3. Definicje:
 - Lokal - należy rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, użytkowy, lub pomieszczenie przynależne oraz dom jednorodzinny.
 - Właściciel lokalu - należy rozumieć osobę fizyczną lub prawną, lub inny podmiot posiadający jeden z następujących tytułów prawnych do lokalu: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odrębną własność lokalu, ekspektatywę (przrzeczenie ustanowienia) odrębnej własności lokalu lub najem lokalu na podstawie umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią.

I. Obowiązki Spółdzielni.

§ 1.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana:

- dbać o stan techniczny i estetyczny i odpowiednią czystość budynków wraz z ich otoczeniem,
- zapewnić sprawne działanie instalacji i urządzeń technicznych umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, gazu, kanalizacji, dźwigów osobowych, parkingów podziemnych, instalacji domofonowej (videodomofonowej), instalacji monitoringu, wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej oraz innych urządzeń należących do części wspólnych obiektów.

2. Spółdzielnia zobowiązana jest przeprowadzać doraźne i okresowe kontrole stanu technicznego oraz sanitarnego budynków wraz z ich otoczeniem.

§ 2.

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w okresie rękojmi w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego budynku należy konserwacja urządzeń i instalacji oraz egzekwowanie od Generalnego Wykonawcy lub Wykonawców należnych uprawnień z tytułu rękojmi (k.c. Art. 568 § 1, 2 i 3), które wygasają odpowiednio:

A. Po upływie pierwszego roku rękojmi w stosunku do:

- osprzętu (uzbrojenia) instalacji: sanitarnych, centralnego ogrzewania, gazowych, wentylacji, monitoringu i elektrycznych (zawory, zasuwy, baterie, włączniki prądu, gniazda wtyczkowe, oprawki, tablice bezpiecznikowe, gniazda antenowe, gniazda telefoniczne, aparat domofonowy lub videodomofonowy), chyba że producent udziela gwarancji na dłuższy okres,

z zastrzeżeniem, że nie wygasają w stosunku do wad utajonych (ukrytych).

B. Po upływie trzeciego roku rękojmi w stosunku:

- do usterek budowlanych i instalacyjnych,

z zastrzeżeniem, że nie wygasają w stosunku do wad utajonych (ukrytych).

W okresie rękojmi Spółdzielnia zobowiązana jest do egzekwowania od Wykonawców usunięcia wad i usterek oraz organizacji zastępczego usunięcia usterek i ich rozliczenia.

§ 3.

Do obowiązków Spółdzielni po okresach rękojmi należy:

1. Konserwacja i naprawa administracyjnych obwodów elektrycznych znajdujących się w klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, parkingach podziemnych, wózkowniach,

- komorach śmieciowych, wentylatorniach, węzłach cieplnych, hydroforniach oraz obwodów lokatorskich od pionów elektrycznych do lokalowych tablic z bezpiecznikami.
2. Konserwacja i naprawa pionów i poziomów instalacji zasilającej lokal w zimną i ciepłą wodę do wodomierzy lokalowych (łącznie z wodomierzami).
 3. Konserwacja i naprawa instalacji centralnego ogrzewania (poziomy i pionowy) wraz z grzejnikami i zaworami termostatycznymi, za wyjątkiem grzejników i zaworów termostatycznych montowanych bez wiedzy i zgody Spółdzielni.
 4. Naprawa i konserwacja instalacji kanalizacyjnej (pionów i poziomów kanalizacyjnych).
 5. Konserwacja i naprawa instalacji gazowej łącznie z zaworami odcinającymi w lokalu.
 6. Wymiana (naprawa) indywidualnych lokalowych ciepłomierzy.
 7. Legalizacja wodomierzy i ciepłomierzy lokalowych.
 8. Naprawa instalacji domofonowej i videodomofonowej (z wyłączeniem instalacji w lokalach, domofonów i videodomofonów).
 9. Konserwacja i naprawa instalacji p. poż.
 10. Konserwacja i naprawa instalacji monitoringu.
 11. Konserwacja i naprawa dźwigów osobowych, bram garażowych i bram p.poż.
 12. Przeprowadzenie remontów i konserwacji części wspólnych budynku i jego otoczenia, w zakresie:
 - a) odnowienia elewacji,
 - b) konserwacji i remontów pokrycia dachów,
 - c) konserwacji i remontów : klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i innych powierzchni ogólnego użytku oraz parkingów,
 - d) remontów pionów i poziomów instalacji: wod.-kan., c.o., c.w., wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej (bez klimatyzacji indywidualnej) z wyłączeniem instalacji lokalowych,
 - e) konserwacji zieleni, placów zabaw i terenów rekreacyjnych,
 - f) utrzymania w należytym stanie ciągów pieszo – jezdnych i chodników.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się rozszerzenie prac wykonywanych przez Spółdzielnię poza prace wyszczególnione powyżej. Spółdzielnia dla umożliwienia prawidłowej eksploatacji budynków, które rozpoczynają czwarty rok eksploatacji tworzy „Plan remontów” oraz „Fundusz remontowy” dla finansowania niezbędnych napraw, remontów i modernizacji części wspólnych.

II. Obowiązki Właściciela lokalu.

§ 4.

1. Właściciel lokalu obowiązany jest utrzymywać zajmowany lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz eksploatować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Właściciel lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia przeglądów technicznych (m.in. instalacji gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, wod.-kan. i wentylacji).
3. W razie zaistnienia awarii grożącej bezpośrednio powstaniem znacznych szkód w budynku, grożących narażeniem zdrowia lub życia mieszkańców, Właściciel lokalu lub osoba aktualnie przebywająca w lokalu zobowiązana jest na żądanie Spółdzielni do bezzwłocznego udostępnienia lokalu dla umożliwienia jej natychmiastowego usunięcia, a do tego czasu powinien podjąć niezbędne działania dla ograniczenia lub uniknięcia szkody.
4. W przypadku, gdy awaria spowodowana będzie działaniem lub zaniechaniem działania Właściciela lokalu, jego najemcy lub gościa, koszty jej usunięcia oraz koszty usunięcia powstałych szkód ponosi Właściciel lokalu.

§ 5.

Konserwacja, naprawy, remonty i modernizacja nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają Właściciela lokalu, a w szczególności:

1. Odnawianie lokalu w terminach gwarantujących utrzymanie go w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym.
2. Naprawa oraz wymiana urządzeń sanitarnych i technicznych m.in. wanny, brodzika, zlewozmywaka, baterii, misek klozetowych, bidetu, kuchni gazowej i elektrycznej.
3. Konserwacja i naprawa instalacji zimnej i ciepłej wody w lokalu od wodomierzy lokalowych do baterii.
4. Naprawa i wymiana podłóg i posadzek w lokalu .
5. Naprawa posadzek na balkonach, loggiach i tarasach.
6. Naprawa stolarki drzwiowej, stolarki okiennej łącznie ze szkleniem i wymianą uszczelek oraz regulacją i wymianą okuć drzwiowych oraz okiennych (zamki i zamknięcia).
7. Wymiana stolarki okiennej przy zachowaniu kolorystyki zewnętrznej i podziale skrzydeł okiennych.
8. Naprawa i wymiana aparatu domofonowego lub videodomofonowego po okresie gwarancji.
9. Naprawa i ewentualna wymiana (modernizacja) instalacji elektrycznej w lokalu wraz z osprzętem tj. wyłącznikami, gniazdami wtykowymi i tablicą z bezpiecznikami. Powyższe prace muszą być wykonywane jedynie przez uprawnionego konserwatora urządzeń elektrycznych po zawiadomieniu Działu Eksploatacji.
10. Montaż i naprawa lokalowych instalacji kablowych telewizji i internetu oraz instalacji alarmowych, zleconych wg indywidualnych umów.
11. Uszczelnianie i udrażnianie zatkanych przewodów kanalizacyjnych i syfonów urządzeń sanitarnych.
12. Naprawa i konserwacja urządzeń indywidualnych związanych z lokalem w tym w szczególności anten satelitarnych i innych, klimatyzatorów, zabudów balkonów i loggi.
13. Zdemontowanie oraz ponowny montaż, we własnym zakresie i na własny koszt, wszelkich urządzeń indywidualnie zamontowanych na częściach wspólnych budynku (m.in. zabudowy balkonów, siatki zabezpieczające balkony, jednostki zewnętrzne klimatyzatorów), w przypadku wykonywania przez Spółdzielnię prac remontowych części wspólnych budynku .

§ 6.

1. Naprawy wszelkich uszkodzeń w częściach wspólnych nieruchomości powstałych z winy Właściciela lokalu, jego najemcy lub gościa - obciążają Właściciela lokalu i mogą być przeprowadzone jedynie po konsultacji z Zarządem Spółdzielni oraz zgodnie z warunkami określonymi przez Spółdzielnię. W uzasadnionych przypadkach - na podstawie porozumienia Spółdzielni z Właścicielem lokalu - Spółdzielnia może przeprowadzić naprawy na koszt Właściciela lokalu.
2. W przypadku uchylania się przez Właściciela lokalu od przeprowadzenia ww. napraw lub zawarcia porozumienia ze Spółdzielnią, Spółdzielnia po bezskutecznym dwukrotnym wezwaniu do wykonania napraw lub zawarcia porozumienia, ma prawo przeprowadzić naprawy na koszt Właściciela lokalu.

§ 7.

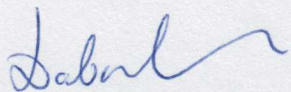
Wszystkie indywidualne remonty (przeróbki) i modernizacje w lokalu polegające m.in. na :

- wymianie okien z zachowaniem kolorystyki zewnętrznej i podziału skrzydeł okiennych,
- wymianie drzwi wejściowych do lokalu przy zachowaniu faktury i kolorystyki zewnętrznej drzwi i futryny,
- zmianie aranżacji związanej z wyburzeniem lub stawianiem nowych ścian działowych w lokalu,
- przeróbce wszelkich instalacji wewnętrznych: elektrycznych, gazowych, wodnych, kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania,
- montowaniu rolet i krat zewnętrznych w oknach,
- montażu indywidualnych instalacji anten, domofonów, internetu i telewizji kablowej itp.
- zmianie wielkości, rodzaju (typu), ilości grzejników, montowaniu (zmianie) zaworów grzejnikowych i odpowietrzników,
- instalowaniu jednostek zewnętrznych klimatyzatorów,
- zabudowie balkonów, loggi i tarasów,

wymagają pisemnej zgody Spółdzielni i spełnienia określonych przez Spółdzielnię warunków technicznych i prawnych.

Inne kwestie - nie opisane powyżej lub budzące wątpliwości Właściciela lokalu - należy wyjaśniać z Zarządem Spółdzielni.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ



DANUTA DOBAK

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ



ZBIGNIEW SIELECKI