

Uchwała nr 8 / 2021
z dnia 29.03.2021r.

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Zawkrze”
w Mławie

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 75 ust. 1 pkt 13 i 22 Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1

W regulaminie **dotyczącym zakresu obowiązków remontowo-konserwacyjnych** dodaje się w treści § 4, ust. 3 który otrzymuje brzmienie:

Użytkownik lokalu będzie powiadamiany o terminach obowiązujących przeglądów dwukrotnie (poprzez informację ogólnodostępną na klatkach schodowych tzw. termin podstawowy i termin dodatkowy). We wskazanych terminach użytkownik jest zobowiązany do obecności w lokalu i udostępnienia lokalu dla pracowników lub współpracowników Spółdzielni. W przypadku nieudostępnienia lokalu we wskazanych terminach dla użytkownika będzie wyznaczony dodatkowy, ostateczny termin, o którym użytkownik będzie powiadamiany pisemnie listem dostarczonemu za potwierdzeniem odbioru przez pracownika Spółdzielni. W przypadku braku możliwości dostarczenia listu przez pracownika Spółdzielni ostatecznie powiadomienie zostanie wysłane listem poleconym na adres właściciela. W przypadku nieudostępnienia lokalu w ostatecznym terminie użytkownik lokalu będzie zobowiązany do wykonania niezbędnego przeglądu we własnym zakresie, na koszt własny i dostarczenia niezbędnej dokumentacji do Spółdzielni.

Kosztami powiadomienia listem poleconym o terminie przeglądu zostanie obciążony właściciel mieszkania a kwota ta obciąży fundusz eksploatacyjny tego lokalu.

§ 2

Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik – tekst jednolity Regulaminu dotyczącego zakresu obowiązków remontowo-konserwacyjnych uwzględniający niniejszą uchwałę.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
„ZAWKRZE” w Mławie
RADA NADZORCZA



Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej nr 8/2021 z dnia 29.03.2021 r.

REGULAMIN

dotyczący zakresu obowiązków remontowo-konserwacyjnych.

§ 1

1 Instalacja elektryczna.

- 1.1 Do obowiązku Spółdzielni należy naprawa instalacji elektrycznej na odcinku od przyłącza głównego (bez przyłącza głównego za które odpowiada Zakład Energetyczny) do zabezpieczeń głównych lokalowych (bez tych zabezpieczeń).
- 1.2 Do obowiązku użytkownika lokalu należy naprawa i wymiana instalacji elektrycznej od zabezpieczenia głównego lokalowego wraz z nim.
- 1.3 Właścicielem układu pomiarowego (licznika energetycznego) jest dostawca energii elektrycznej.
- 1.4 Do obowiązków Spółdzielni należy także naprawa i konserwacja oświetlenia zewnętrznego, które podłączone jest do liczników administracyjnych nieruchomości.

2 Instalacja centralnego ogrzewania.

- 2.1 Do obowiązków Spółdzielni należy naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, za wyjątkiem konserwacji i napraw grzejników o których mowa w ust. 2.2.
- 2.2 Do obowiązków użytkowników lokali należy zakup i wymiana grzejników o ile zachcą wymienić grzejniki. Jeżeli użytkownik lokalu dokona wymiany grzejników przejmuje na siebie ich dalszą konserwację. Dotyczy to dalszych następców własnościowych lokalu.
- 2.3 Do obowiązków użytkowników lokali należy także naprawa i wymiana zaworów grzejnikowych, głowic termostatycznych i elementów grzejnikowych w przypadku ich uszkodzenia przez użytkownika lokalu (niezbędne jest do tego sporządzenie protokołu przez pracowników Spółdzielni lub powołanych biegłych).

3 Instalacja wodociągowa.

- 3.1 Do obowiązków Spółdzielni należy remont i konserwacja instalacji do wodomierzy lokalowych wraz z nimi. W przypadku braku wodomierzy lokalowych obowiązkiem tym jest instalacja do zaworów odcinających wraz z nimi.
- 3.2 Do użytkowników lokali należy remont i konserwacja całej instalacji rozprowadzającej wodę od wodomierzy lokalowych lub w przypadku ich braku od zaworów odcinających.

4 Instalacja kanalizacji sanitarnej.

- 4.1 Do obowiązków Spółdzielni należy naprawa pionów kanalizacji instalacji sanitarnej wraz z trójnikiem na pionie.
- 4.2 Do obowiązków użytkowników lokali należy naprawa i wymiana instalacji rozprowadzających i odbiorczych urządzeń kanalizacyjnych w tym przyłącza do pionów.
- 4.3 Wyjątkiem dotyczącym naprawy i wymiany przyłączy do pionów, kiedy to staje się obowiązkiem Spółdzielni są bloki w których przyłącza od mieszkania do pionu wchodzi przez mieszkanie położone poniżej.

5 Instalacja gazowa w blokach, w których nie ma indywidualnych gazomierzy

- 5.1 Do obowiązków Spółdzielni należy konserwacja i wymiana instalacji od głównego zaworu odcinającego na bloku do zaworów odcinających gaz wraz z nimi znajdującymi się w mieszkaniach przed odbiornikami.
- 5.2 Do użytkowników lokali należy konserwacja instalacji od zaworów odcinających do odbiorników wraz z nimi.

6 Instalacja gazowa w blokach, w których użytkownicy lokali mają liczniki gazowe i rozliczają się za dostawę gazu bezpośrednio z dostawcą.

- 6.1 Do obowiązków Spółdzielni należy konserwacja i wymiana instalacji od zaworu głównego odcinającego na bloku do zaworów odcinających (wraz z nimi) przed gazomierzami użytkowników lokali.
- 6.2 Do użytkowników lokali należy konserwacja instalacji od zaworów odcinających przed gazomierzami do odbiorników wraz z nimi.

7 Stolarka okienna i drzwiowa

- 7.1 Do obowiązków Spółdzielni należy wymiana, konserwacja i remont drzwi wejściowych do bloków, drzwi wejściowych do piwnic, drzwi wejściowych do suszarni, pralni o ile takie występują.
- 7.2 Do obowiązków Spółdzielni należy wymiana, konserwacja i remont okien na klatkach schodowych i okienek piwnicznych w częściach wspólnych, czyli na korytarzach piwnicznych, w suszarniach, pralniach.
- 7.3 Do obowiązków Spółdzielni należy (o ile zwróci się o to użytkownik lokalu) wstawienie okien w mieszkaniu, bez kosztów ich zakupu. Dotyczy to tylko i wyłącznie jednokrotnej wymiany okien drewnianych zamontowanych pierwotnie.
- 7.4 Do obowiązku Spółdzielni należy wymiana okienek piwnicznych w piwnicach lokatorskich. Dotyczy to tylko i wyłącznie jednokrotnej wymiany okien drewnianych zamontowanych pierwotnie.
- 7.5 Do obowiązków użytkowników lokali należy konserwacja i wymiana drzwi wejściowych do mieszkań oraz drzwi wejściowych do piwnic lokatorskich.
- 7.6 Do obowiązków użytkowników lokali należy konserwacja i wymiana okien w mieszkaniach oraz okienek piwnicznych w piwnicach lokatorskich z uwzględnieniem zapisów pkt. 7.3. i 7.4.

8 Balkony, loggie

- 8.1 Do obowiązków Spółdzielni należy remont lub naprawa oraz odnowienie fragmentów balkonów i loggii w zakresie zewnętrznych części płyt balkonów i loggii oraz stropów nad nimi. Wymiana elementów metalowych konstrukcji balkonów i loggii.
- 8.2 Do obowiązków użytkownika lokalu należy bieżąca konserwacja i utrzymanie należytego stanu technicznego posadzki, płytek i spoin oraz ścian. Utrzymywanie we właściwym stanie barierki i balustrad oraz ich odświeżanie.
- 8.3 Uszkodzenia powstałe z winy użytkownika balkonu i loggii będące wynikiem niewłaściwej ich eksploatacji użytkownik balkonu lub loggii usuwa we własnym zakresie.

9 Inne.

- 9.1 Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - 9.1.1 konserwacja i remont kanałów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych.
 - 9.1.2 naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych na skutek wad technologicznych bądź niewykonania napraw należących do obowiązków

- Spółdzielni (np. usunięcie skutków przecieków spowodowanych nieszczelnością pokrycia dachowego, przecieków w pionach wodnych, kanalizacyjnych).
- 9.1.3 malowanie klatek schodowych, wiatrołapów, usuwanie uszkodzeń tynków w klatkach schodowych.
 - 9.1.4 utrzymanie terenów zielonych, elementów małej architektury oraz placów zabaw.
 - 9.1.5 naprawa schodów w klatkach schodowych.
 - 9.1.6 konserwacja i remont pokryć dachowych i obróbek blacharskich.
- 9.2 Do obowiązków użytkowników lokali należy:
- 9.2.1 naprawa i wymiana podłogi, podłóg, posadzek i wykładzin w lokalach.
 - 9.2.2 likwidacja skutków zalań spowodowanych zatankiem instalacji odpływowych i innych zalań powstałych z winy użytkownika lokalu (np. zalanie sąsiadów podczas prania, pękniętych wężyków).
 - 9.2.3 naprawa ścianek działowych w piwnicach lokatorskich.
 - 9.2.4 malowanie sufitów, ścian w lokalach wraz z naprawą uszkodzonych tynków.
 - 9.2.5 zapewnienie swobodnego dostępu do pionów kanalizacyjnych i wodnych w łazienkach i kuchniach oraz wodomierzy; przy wymianie pionów Spółdzielnia nie ponosi kosztów związanych z ewentualnym uszkodzeniem ich zabudowy; naprawa uszkodzonych płytek, ścianek po usunięciu awarii należy do użytkownika lokalu.

§ 2

Wszelkie przeróbki wewnątrz lokali, np. przełożenie instalacji C.O., elektrycznej, wodnej, wyburzenie ścianek działowych musi być zgłoszone na piśmie do Spółdzielni i wykonane z zasadami sztuki budowlanej i obowiązującymi przepisami prawa budowlanego. Po wykonaniu remontu użytkownik lokalu musi dostarczyć protokoły odbioru sporządzone przez osoby mające uprawnienia w zakresie instalacji elektrycznej, kominiarskiej lub gazowej.

§ 3

W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniu szkody, na żądanie administracji Spółdzielni, użytkownik lokalu jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w asyście policji lub straży miejskiej.

§ 4

- 1 Użytkownik lokalu powinien także udostępnić lokal administracji Spółdzielni (bądź upoważnionej przez Spółdzielnię firmie) w celu dokonania okresowych przeglądów wynikających z prawa budowlanego lub też przeglądów doraźnych, dotyczących przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz sprawdzeniu zainstalowanych liczników.
- 2 Jeżeli w wyniku okresowych przeglądów wynikających z prawa budowlanego osoby dokonujące przeglądów stwierdzą, iż występują usterki, np. ulatniania gazu, brak uziemienia w instalacji elektrycznej – użytkownik lokalu winien jest bezzwłocznie je usunąć i spisać na tę okoliczność protokół podpisany przez osobę mającą odpowiednie kwalifikacje. Protokół należy dostarczyć do Spółdzielni.
- 3 Użytkownik lokalu będzie powiadamiany o terminach obowiązujących przeglądów dwukrotnie (poprzez informację ogólnodostępną na klatkach schodowych tzw. termin podstawowy i termin dodatkowy). We wskazanych terminach użytkownik jest zobowiązany do obecności w lokalu i udostępnienia lokalu dla pracowników lub współpracowników Spółdzielni. W przypadku nieudostępnienia lokalu we wskazanych terminach dla użytkownika będzie wyznaczony dodatkowy, ostateczny termin, o którym użytkownik będzie powiadamiany pisemnie listem dostarczonym za potwierdzeniem odbioru przez pracownika Spółdzielni. W przypadku braku możliwości dostarczenia listu

przez pracownika Spółdzielni ostatnie powiadomienie zostanie wysłane listem poleconym na adres właściciela. W przypadku nieudostępnienia lokalu w ostatecznym terminie użytkownik lokalu będzie zobowiązany do wykonania niezbędnego przeglądu we własnym zakresie, na koszt własny i dostarczenia niezbędnej dokumentacji do Spółdzielni.

Kosztami powiadomienia listem poleconym o terminie przeglądu zostanie obciążony właściciel mieszkania a kwota ta obciąży fundusz eksploatacyjny tego lokalu.

§ 5

Każdy pracownik Spółdzielni bądź przedstawiciel firmy, której Spółdzielnia zleciła dokonanie przeglądu, winien posiadać odpowiednie dokumenty do skontrolowania przez użytkowników lokali, świadczące, iż reprezentuje Spółdzielnię i może wejść do lokalu.

§ 6

W zakresie jakichkolwiek remontów, przeróbek – muszą być zachowane przepisy wynikające z Ustawy Prawo Budowlane. Dotyczy to m.in. montażu krat w oknach i balkonach, wymianie drzwi wejściowych do lokali (kierunek i odpowiednia szerokość otwarcia), zakupu okien (muszą architektonicznie być spójne z oknami innymi w danym bloku) oraz innych prac, nie wymienionych w niniejszym paragrafie.

Stowarzyszenie Nieruchomości
Kilka Dobrej Własności
ul. Włocławska 10
01-650 Warszawa
RADA NADZORCZA

