

Uchwała Nr 42/2019

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Rogoźnie
z dnia 13.11.2019 roku.

W sprawie: przyjęcia Regulaminu obowiązków Spółdzielni i jej członków oraz właścicieli lokali w zakresie napraw części wspólnych budynków i lokali mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej w Rogoźnie.

Działając na podstawie § 40 punkt 1 ppkt 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Rogoźnie, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Rogoźnie uchwala co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Rogoźnie przyjmuje Regulamin obowiązków Spółdzielni i jej członków oraz właścicieli lokali w zakresie napraw części wspólnych budynków i lokali mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej w Rogoźnie stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Rogoźnie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4

Traci moc Regulamin obowiązków Spółdzielni i jej członków oraz właścicieli lokali w zakresie napraw części wspólnych budynków i lokali mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej w Rogoźnie, zatwierdzony Uchwałą nr 33/2008 z dnia 28 sierpnia 2008 roku.

Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej
Roman Woźnicki
Roman Woźnicki

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Rogoźnie

Przewodniczący Rady
Nadzorczej
Janusz Substyk
Janusz Substyk

**Regulamin obowiązków Spółdzielni i jej członków oraz właścicieli lokali
w zakresie napraw części wspólnych budynku i lokali mieszkalnych
Spółdzielni Mieszkaniowej w Rogoźnie
uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 13 listopada 2019 roku.**

§1

I. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. *Instalacja wodociągowa*

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

2. *Instalacja kanalizacyjna*

Naprawa i wymiana oraz czyszczenie pionów wraz z trójnikami bez podejść do urządzeń w mieszkaniach.

3. *Instalacja gazowa*

Naprawa i wymiana instalacji gazowej do gazomierza.

4. *Instalacja centralnego ogrzewania*

Wszelkie naprawy i wymiana pierwotnie położonej instalacji c.o. (oprócz wymiany grzejników).

5. *Instalacja elektryczna*

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

6. *Instalacja domofonowa*

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

7. *Instalacja wentylacyjna*

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

8. *Roboty budowlane*

a) naprawa elewacji oraz powierzchni dachów będących przyczyną powstania szkód w lokalu mieszkalnym lub użytkowym,

b) naprawa lub wymiana parapetów zewnętrznych w przypadkach ich zużycia lub uszkodzenia niezawinionego przez użytkownika lokalu,

c) wymiana / naprawa stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach wspólnego użytku.

9. Malowanie klatek schodowych w miarę posiadanych środków.

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 technicznymi 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 wraz z ponoszeniem wszelkich kosztów związanych z usuwaniem skutków w/w usterek.
5. Malowanie ościeży drzwi i okien, balustrad balkonowych oraz grzejników, rur i innych urządzeń dla zabezpieczenia antykorozyjnego w miarę potrzeb, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby chroniącej je przed zniszczeniem.
6. 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 Zarządu Spółdzielni, ponieważ zerwanie plomb na urządzeniach pomiarowych stanowi podstawę do rozliczenia wody w lokalu jak dla lokali nieopomiarowanych.
7. Naprawa i wymiana posadzek i podłóg.
8. Naprawa, wymiana i czyszczenie syfonów i podejść kanalizacyjnych odpływowych do trójników oraz wymiana urządzeń sanitarnych w mieszkaniach.
9. Naprawa i wymiana wszystkich elementów instalacji elektrycznych (przewody i osprzęt), od zacisków zabezpieczeń za licznikowych (mieszkaniowych) do odbiorników. W/w prace winny być wykonywane wyłącznie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.
10. Naprawa lub wymiana paneli słuchawkowych w mieszkaniach.
11. 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) montaż wszelkich urządzeń i zabudów do balustrady balkonowej,
 - d) wykonywanie stałej zabudowy pionów instalacji sanitarnych uniemożliwiającej dostęp do tych instalacji,
 - e) montaż anten radiowo-telewizyjnych i innych,

- f) wymianę grzejników centralnego ogrzewania (procedurę, warunki techniczne i finansowe określa uchwała Rady Nadzorczej wraz z załącznikami), wymianę 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.

- 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.

12. Właściciela mieszkania lub lokatora obciąża naprawa i konserwacja kuchenek gazowych, kuchni i grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy gazowych wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpialnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony łącznie z ich wymianą. Właściciel mieszkania w przypadku wymiany urządzeń gazowych zobowiązany jest powyższy fakt zgłosić do Spółdzielni wraz z protokołem badania szczelności instalacji gazowej całego mieszkania.

13. Naprawa innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:

- a) malowanie i tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian,
- b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, instalacji sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
- c) poza naprawami, o których jest mowa właściciel mieszkania lub lokator jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy,

Właściciel mieszkania lub lokator oraz osoby z nim zamieszkujące odpowiadają solidarnie za powstałą szkodę.

14. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody właściciel mieszkania lub osoby zamieszkujące lokal zobowiązani są do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia.

15. Właściciel mieszkania lub lokator powinien także udostępnić spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz w celu wykonania przeglądów instalacji – zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego.

16. Zaleca się wykonanie osobnego obwodu dla zasilania elektrycznego pralki automatycznej, po uzyskaniu zgody Spółdzielni, z zachowaniem warunków w niej określonych.

17. Spółdzielnia w szczególnie uzasadnionych przypadkach oraz w ramach rezerwy na wewnętrznych liniach zasilających może wyrazić zgodę na wymianę kuchenki gazowej na elektryczną 3-fazową.

18. Obowiązki Spółdzielni w zakresie podanym w § 1 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.

§3

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 grudnia 2000r, stosuje się odpowiednio wobec właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.

§ 4

1. Regulamin obowiązuje od 13 listopada 2019 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Rogoźnie nr 42/2019 z dnia 13.11.2019 roku.
2. Z dniem 13.11.2019 roku traci moc Regulamin obowiązków Spółdzielni i jej członków oraz właścicieli lokali w zakresie napraw części wspólnych budynku i lokali mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej w Rogoźnie uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 33/2008 z dnia 28.08.2008 roku.