

REGULAMIN

**określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie
technicznego utrzymania lokali i nieruchomości wspólnej w Kujawskiej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu**

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

Regulamin określa obowiązki użytkowników związane z należytym utrzymaniem stanu techniczno-sanitarnego lokali i części wspólnych nieruchomości.

§ 2

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

1. Użytkownika - należy przez to rozumieć Spółdzielnię (jako właściciela i zarządcę), właściciela (lokalu wyodrębnionego), osobę posiadającą spółdzielcze prawa do lokali, najemcę oraz osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
2. Lokalu - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi (np. piwnicą), lokal użytkowy i garaż.
3. Części wspólnej nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową przypisaną danemu budynkowi oraz jego części i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (np. klatka schodowa, ściany zewnętrzne, piony instalacji wewnętrznej wod.- kan. i inne), a także balkony, loggie, tarasy, portfenetry, stolarka okienna i wrota garażowe do czasu dokonania pierwszej wymiany przez Spółdzielnię oraz drzwi wejściowe do mieszkania w zakresie malowania ich zewnętrznej części podczas odnawiania klatki schodowej.
4. Mieniu Spółdzielni - należy przez to rozumieć niewyodrębnione lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, a także nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami; nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego; nieruchomości niezabudowane.

§ 3

Użytkownik jest odpowiedzialny w zakresie przepisów niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, które reprezentuje tj. członków rodziny, domowników,

podnajemców, gości, własnych usługodawców (osoby lub firmy wykonujące zlecone im przez użytkowników remonty, usługi itp.).

Rozdział 2

Przepisy w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji oraz lokali

I. Lokale mieszkalne

§ 4

1. Obowiązki Spółdzielni

1.1. Protokolarne przekazanie użytkownikom:

1.1.1. Lokali nowowynbudowanych.

1.1.2. Lokali z odzysku.

1.2. Wyegzekwowanie od wykonawcy usunięcia usterek ujawnionych w okresie obowiązywania rękojmi i gwarancji.

1.3. Usuwanie wad technologicznych.

1.4. Rozpatrzenie reklamacji dotyczącej ustalonej powierzchni użytkowej przyjętego nowowynbudowanego lokalu, w ciągu 1 miesiąca od daty złożenia pisemnego zawiadomienia.

1.5. Zabezpieczenie lokali i znajdujących się w nich rzeczy w przypadku wystąpienia awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, jeżeli nastąpiło otwarcie lokalu pod nieobecność użytkownika, pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej lub opiekującej się mieszkaniem. Zabezpieczenie polega na założeniu nowego zamka w drzwiach wejściowych, oplombowaniu i opieczetowaniu drzwi, zdeponowaniu kluczy w Pogotowiu Technicznym lub Administracji Osiedla oraz wywieszeniu informacji w tej sprawie na drzwiach do mieszkania.

1.6. Wydawanie pisemnej zgody właścicielom na wykonanie w lokalach poważniejszych zmian funkcjonalnych (np. wykuć, przekuć lub rozbiórki ścian nośnych, zakładania krat na oknach, zmian w instalacji w części przypisanej do obowiązków Spółdzielni itp.) oraz dokonywanie odbioru zrealizowanych robót po ich zgłoszeniu.

1.7. Wydawanie pisemnej zgody użytkownikom lokali (oprócz właścicieli, o których mowa w ust. 1.6.) na wykonanie wszelkich przeróbek w lokalach, względnie poważniejszych zmian funkcjonalnych (np. wykuć, przekuć lub rozbiórki ścian działowych i nośnych, zakładania krat na oknach, zmian w instalacji w części

przypisanej do obowiązków Spółdzielni itp.) oraz dokonywanie odbioru zrealizowanych robót po ich zgłoszeniu.

1.8. Utrzymanie lokali w należyłym stanie technicznym.

1.8.1. W zakresie robót ogólnobudowlanych:

- a/ wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach mieszkalnych użytkowanych na zasadzie najmu,
- b/ usuwanie zniszczeń powstałych w skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni,
- c/ naprawy lub wymiany pieców kaflowych.

1.8.2. W zakresie instalacji elektrycznych:

- a/ naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej w wynajmowanych lokalach mieszkalnych bez osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
- b/ wydawanie pisemnej zgody użytkownikom na montaż nowego punktu świetlnego w ich komórkach piwnicznych oraz odbiór wykonanych robót,
- c/ badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażen, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Wydawanie użytkownikom mieszkań zaleceń pokontrolnych.

1.8.3. W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:

- a/ przeprowadzanie wymiany dotychczasowych wodomierzy na nowe, o parametrach dobranych do aktualnego zużycia wody w mieszkaniach, z wyjątkiem wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
- b/ przeprowadzenie badania i legalizacji wodomierzy zainstalowanych w mieszkaniach, dla których minął okres ważności legalizacji, z wyjątkiem wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
- c/ przeprowadzanie przeglądów technicznych instalacji wodno-kanalizacyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Wydawanie użytkownikom mieszkań zaleceń pokontrolnych.

1.8.4. W zakresie instalacji gazowej:

- a/ przeprowadzenie przeglądów stanu technicznego przyborów gazowych. Wydawanie użytkownikom mieszkań zaleceń pokontrolnych.

2. Obowiązki właścicieli

- 2.1. Protokółarne przejęcie od Spółdzielni:
 - 2.1.1. Lokali nowowynbudowanych
 - 2.1.2. Lokali z odzysku, do których prawa zostały nabyte od Spółdzielni.
- 2.2. Udostępnianie lokalu w celu:
 - 2.2.1. Przeprowadzenia przeglądów stanu technicznego urządzeń i instalacji oraz samego lokalu.
 - 2.2.2. Przeprowadzenia planowanych robót modernizacyjno-remontowych.
 - 2.2.3 Zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających właściciela, w terminach wykonywania w/wym. prac.
- 2.3. Niezwłoczne udostępnienie lokalu w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, w celu jej usunięcia.
- 2.4. Usuwanie zniszczeń powstałych w skutek niewykonania napraw należących do obowiązków właściciela.
- 2.5. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, niezawinionych przez Spółdzielnię.
- 2.6. Uzyskanie pisemnej zgody Spółdzielni na wykonanie w lokalach poważniejszych zmian funkcjonalnych (np. wykuć, przekuć lub rozbiórki ścian nośnych, zakładania krat na oknach, zmian w instalacji w części przypisanej do obowiązków Spółdzielni itp.). Odbioru wykonanych robót dokonuje Spółdzielnia po ich zgłoszeniu.
- 2.7. Utrzymanie lokalu w należywym stanie technicznym.
 - 2.7.1. W zakresie robót ogólnobudowlanych:
 - a/ remontowanie lokalu oraz naprawa, wymiana i konserwacja wyposażenia technicznego np. naprawa i wymiana podłóg i posadzek wraz z podłożem, naprawa i malowanie tynków ścian i sufitów oraz malowanie olejne grzejników c. o., przy zastosowaniu materiałów i wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie,
 - b/ bieżąca konserwacja i naprawy łącznie z uzupełnieniem oszkleń stolarki okiennej i drzwiowej,
 - c/ wymiana stolarki drzwiowej, a także okiennej z zastrzeżeniem postanowień zawartych w Rozdziale 3.
 - 2.7.2. W zakresie przewodów i kanałów kominowych:
 - a/ naprawy lub wymiany krutek wentylacyjnych,

- b/ naprawy lub wymiany kuchennych trzonów węglowych. Realizację tych prac można powierzać wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje,
- c/ zachowanie warunków dla prawidłowej cyrkulacji i wilgotności powietrza w lokalu poprzez zastosowanie nawiewników okiennych lub częściowe wycięcie uszczelek albo rozszczelnianie stolarki okiennej wyposażonej w przystosowane do tego okucia, utrzymanie wymaganego przekroju kratki wentylacyjnych oraz zamontowanie kratki w dolnej części drzwi do WC i łazienek, zachowanie prześwitów pod drzwiami wewnętrznymi itp.

2.7.3. W zakresie instalacji elektrycznych:

- a/ naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem i zabezpieczeniem instalacji elektrycznej, począwszy od tablicy bezpiecznikowej w mieszkaniu,
- b/ usuwanie stwierdzonych podczas kontroli instalacji nieprawidłowości,
- c/ przestrzeganie zasady uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni na montaż nowego punktu świetlnego w komórce piwnicznej oraz zgłoszenie Spółdzielni gotowości do odbioru wykonanej pracy.

2.7.4. W zakresie instalacji teletechnicznych:

- a/ przestrzeganie zasady podłączania za pomocą typowego sznura abonenckiego do jednego gniazda radiowo-telewizyjnego takiej ilości odbiorników, na którą pozwala konstrukcja zainstalowanego gniazda RTV. Instalacje teletechniczne w mieszkaniu stanowią własność danego użytkownika o ile tak stanowi umowa zawarta z operatorem sieci,
- b/ zasady korzystania z tych instalacji, uiszczania opłat, konserwacji i remontów określa również umowa zawarta indywidualnie z operatorem sieci.

2.7.5. W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnych:

- a/ naprawy lub wymiany instalacji wodociągowej od zaworów odcinających w mieszkaniu do armatury,
- b/ naprawy lub wymiany armatury (w tym również uszczelek, pływaków itp.) oraz odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, łącznie z ich udroźnieniem,
- c/ usuwanie nieprawidłowości stwierdzonych podczas kontroli instalacji,

- d/ przeprowadzanie wymiany dotychczasowych wodomierzy na nowe, o parametrach dobranych do aktualnego zużycia wody w mieszkaniu,
- e/ przeprowadzenie badania i legalizacji wodomierzy zainstalowanych w mieszkaniu, dla których minął okres ważności legalizacji,
- f/ niewykonywanie czynności zakłócających prawidłową pracę wodomierzy i ich wskazań,
- g/ użytkowanie urządzeń sanitarnych zgodnie z ich przeznaczeniem,
- h/ zabezpieczenia lokalu przed zalaniem z uwagi na możliwość przerw w dostawach wody poprzez dokręcanie kranów oraz wyciąganie korków w wannach, umywalkach, zlewozmywakach i brodzikach w okresie ich nieużywania,
- i/ przestrzeganie zasady, że do muszli ustępowych nie wolno wrzucać popiołu, kości, śmieci, szmat, obierzyn itp. części stałych, ponieważ powodują one zapchanie przewodów kanalizacyjnych. Użytkownicy winni zapchania mogą być obciążeni kosztami czyszczenia pionów kanalizacyjnych,
- j/ usuwanie skutków zalań lokali i części wspólnych spowodowanych niedokręceniem kranu, uszkodzeniem węży połączeniowych (np. przy wodomierzu, pralce, sfluczce), zapchaniem przewodów kanalizacyjnych itp.

2.7.6. W zakresie instalacji gazowej:

- a/ naprawy lub wymiany przyborów gazowych oraz usuwanie nieprawidłowości stwierdzonych podczas kontroli instalacji gazowej,
- b/ wymiany przyborów gazowych jedynie na urządzenia przewidziane w projekcie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia,
- c/ eksploatacja i obsługa przyborów gazowych zgodnie z instrukcją obsługi danego urządzenia otrzymaną przy jego zakupie, a także utrzymanie ich pełnej sprawności technicznej i użytkowej,
- d/ w przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, natychmiastowe zamknięcie kurka przy gazomierzu lub przyborze gazowym oraz powiadomienie o tym Spółdzielni lub Pogotowia Gazowego.
- e/ informowanie Spółdzielni o niewłaściwym funkcjonowaniu przyborów gazowych.

- 2.7.7. W zakresie instalacji centralnego ogrzewania:
- a/ udostępnianie mieszkania w celu zamontowania podzielników centralnego ogrzewania.
3. Obowiązki osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali i zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
- 3.1. Protokolarne przejęcie od Spółdzielni:
- 3.1.1. Lokali nowowynbudowanych
 - 3.1.2. Lokali z odzysku, do których prawa zostały nabyte od Spółdzielni.
- 3.2. Udostępnianie lokalu w celu:
- 3.2.1. Przeprowadzenia przeglądów stanu technicznego urządzeń i instalacji oraz samego lokalu.
 - 3.2.2. Przeprowadzenia planowanych robót modernizacyjno-remontowych.
 - 3.2.3. Zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika, w terminach wykonywania w/wym. prac.
- 3.3. Niezwłoczne udostępnienie lokalu w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, w celu jej usunięcia.
- 3.4. Usuwanie zniszczeń powstałych wskutek niewykonania napraw należących do obowiązków użytkownika.
- 3.5. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, niezawinionych przez Spółdzielnię.
- 3.6. Uzyskanie pisemnej zgody Spółdzielni na wykonanie wszelkich przeróbek w lokalach, względnie poważniejszych zmian funkcjonalnych (np. wykuć, przekuć lub rozbiórek ścian działowych i nośnych, zakładanie krat na oknach, zmian w instalacji, w części przypisanej do obowiązków Spółdzielni itp.) oraz zgłaszanie ich wykonania do odbioru przez Spółdzielnię.
- 3.7. Utrzymanie lokali w należytych stanie technicznym.
- 3.7.1. W zakresie robót ogólnobudowlanych:
- a/ remontowanie lokalu oraz naprawa, wymiana i konserwacja wyposażenia technicznego np. naprawa i wymiana podłóg i posadzek wraz z podłożem, naprawa i malowanie tynków ścian i sufitów oraz malowanie olejne grzejników c. o., przy zastosowaniu materiałów i wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie,
 - b/ bieżąca konserwacja i naprawy łącznie z uzupełnieniem oszkleń stolarki okiennej i drzwiowej,
 - c/ wymiana stolarki drzwiowej i okiennej z zastrzeżeniem postanowień zawartych w Rozdziale 3.

- 3.7.2. W zakresie przewodów i kanałów kominowych:
- a/ naprawy lub wymiany kratki wentylacyjnych,
 - b/ naprawy lub wymiany kuchennych trzonów węglowych. Realizację tych prac można powierzać wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje,
 - c/ zachowanie warunków dla prawidłowej cyrkulacji i wilgotności powietrza w lokalu poprzez zastosowanie nawiewników okiennych lub częściowe wycięcie uszczelek albo rozszczelnianie stolarki okiennej wyposażonej w przystosowane do tego okucia, utrzymanie wymaganego przekroju kratki wentylacyjnych oraz zamontowanie kratki w dolnej części drzwi do WC i łazienek, zachowanie prześwitów pod drzwiami wewnętrznymi itp.
- 3.7.3. W zakresie instalacji elektrycznych:
- a/ naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem, zabezpieczeniami instalacji elektrycznej, począwszy od tablicy bezpiecznikowej w mieszkaniu,
 - b/ usuwanie stwierdzonych podczas kontroli instalacji nieprawidłowości,
 - c/ przestrzeganie zasady uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni na montaż nowego punktu świetlnego w komórce piwnicznej oraz zgłoszenie Spółdzielni gotowości do odbioru wykonanej pracy.
- 3.7.4. W zakresie instalacji teletechnicznych:
- a/ przestrzegania zasady podłączania za pomocą typowego sznura abonenckiego do jednego gniazda radiowo-telewizyjnego takiej ilości odbiorników, na którą pozwala konstrukcja zainstalowanego gniazda RTV. Instalacje teletechniczne w mieszkaniu stanowią własność danego użytkownika o ile tak stanowi umowa zawarta z operatorem sieci,
 - b/ zasady korzystania z tych instalacji, uiszczania opłat, konserwacji i remontów określa również umowa zawarta indywidualnie z operatorem sieci.
- 3.7.5. W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:
- a/ naprawy lub wymiany instalacji wodociągowej od zaworów odcinających w mieszkaniu do armatury,
 - b/ naprawy lub wymiany armatury (w tym również uszczelek, pływaków itp.) oraz odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, łącznie z ich udrożnieniem,
 - c/ usuwanie nieprawidłowości stwierdzonych podczas kontroli instalacji,

- d/ niewykonywania czynności zakłócających prawidłową pracę wodomierzy i ich wskazań,
- e/ użytkowanie urządzeń sanitarnych zgodnie z ich przeznaczeniem,
- f/ zabezpieczenie lokalu przed zalaniem z uwagi na możliwość przerw w dostawach wody poprzez dokręcanie kranów oraz wyciąganie korków w wannach, umywalkach, zlewozmywakach i brodzikach w okresie ich nieużywania,
- g/ przestrzeganie zasady, że do muszli ustępowych nie wolno wrzucać popiołu, kości, śmieci, szmat, obierzyn itp. części stałych, ponieważ powodują one zapchanie przewodów kanalizacyjnych, użytkownicy winni zapchania mogą być obciążeni kosztami czyszczenia pionów kanalizacyjnych,
- h/ usuwanie skutków zalań lokali i części wspólnych spowodowanych niedokręceniem kranu, uszkodzeniem węży połączeniowych (np. przy wodomierzu, pralce, sfluczce), zapchaniem przewodów kanalizacyjnych itp.

3.7.6. W zakresie instalacji gazowej:

- a/ naprawy lub wymiany przyborów gazowych oraz usuwanie nieprawidłowości stwierdzonych podczas kontroli instalacji gazowej,
- b/ wymiany przyborów gazowych jedynie na urządzenia przewidziane w projekcie, przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia,
- c/ eksploatacja i obsługa przyborów gazowych zgodnie z instrukcją obsługi danego urządzenia otrzymaną przy jego zakupie, a także utrzymanie ich pełnej sprawności technicznej i użytkowej,
- d/ w przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, natychmiastowe zamknięcie kurka przy gazomierzu lub przyborze gazowym oraz powiadomienie o tym Spółdzielni lub Pogotowia Gazowego,
- e/ informowanie Spółdzielni o niewłaściwym funkcjonowaniu przyborów gazowych.

3.7.7. W zakresie instalacji centralnego ogrzewania:

- a/ udostępnienia mieszkania w celu zamontowania podzielników centralnego ogrzewania.

4. Obowiązki najemców.

4.1. Protokolarne przejęcie od Spółdzielni lokalu mieszkalnego.

4.2. Udostępnianie lokalu w celu:

4.2.1. Przeprowadzenia przeglądów stanu technicznego urządzeń i instalacji oraz samego lokalu.

4.2.2. Przeprowadzenia planowanych robót modernizacyjno-remontowych.

4.2.3. Zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających najemcę, w terminach wykonywania w/wym. prac.

4.3. Niezwłoczne udostępnienie lokalu w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, w cel jej usunięcia.

4.4. Usuwanie zniszczeń powstałych wskutek niewykonania napraw należących do obowiązków najemcy.

4.5. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, niezawinionych przez Spółdzielnię.

4.6. Uzyskanie pisemnej zgody Spółdzielni na wykonanie wszelkich przeróbek w lokalach, względnie poważniejszych zmian funkcjonalnych (np. wykuć, przekuć lub rozbiórek ścian działowych i nośnych, zakładanie krat na oknach, zmian w instalacji, w części przypisanej do obowiązków Spółdzielni itp.) oraz zgłaszanie ich wykonania do odbioru przez Spółdzielnię.

4.7. Utrzymanie lokali w należyтым stanie technicznym poprzez prowadzenie konserwacji i remontów:

4.7.1. W zakresie robót ogólnobudowlanych:

a/ remontowanie lokalu oraz naprawa, wymiana i konserwacja wyposażenia technicznego np. naprawa podłóg i posadzek wraz z podłożem, naprawa i malowanie tynków ścian i sufitów oraz malowanie olejne grzejników c.o., przy zastosowaniu materiałów i wyrobów dopuszczonych do obrotu stosowania w budownictwie,

b/ bieżąca konserwacja i naprawy stolarki okiennej i drzwiowej łącznie z uzupełnianiem jej oszkleń.

4.7.2. W zakresie przewodów i kanałów kominowych:

a/ naprawy lub wymiany kratki wentylacyjnych,

b/ naprawy kuchennych trzonów węglowych. Realizację tych prac można powierzać wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje,

c/ zachowanie warunków dla prawidłowej cyrkulacji i wilgotności powietrza w lokalu, poprzez zastosowanie nawiewników okiennych lub częściowe wycięcie uszczelek albo rozszczelnianie stolarki okiennej wyposażonej

w przystosowane do tego okucia, utrzymanie wymaganego przekroju kratki wentylacyjnych oraz zamontowanie kratki w dolnej części drzwi do WC i łazienek, zachowanie prześwitów pod drzwiami wewnętrznymi itp.

4.7.3. W zakresie instalacji elektrycznych:

- a/ naprawy lub wymiany osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
- b/ usuwanie stwierdzonych podczas kontroli instalacji nieprawidłowości,
- c/ przestrzeganie zasady uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni na montaż nowego punktu świetlnego w komórce piwnicznej oraz zgłoszenie Spółdzielni gotowości do odbioru wykonanej pracy.

4.7.4. W zakresie instalacji teletechnicznych:

- a/ przestrzegania zasady podłączania za pomocą typowego sznura abonenckiego do jednego gniazda radiowo-telewizyjnego takiej ilości odbiorników, na którą pozwala konstrukcja zainstalowanego gniazda RTV. Instalacje teletechniczne w mieszkaniu stanowią własność danego użytkownika o ile tak stanowi umowa zawarta z operatorem sieci,
- b/ zasady korzystania z tych instalacji, uiszczania opłat, konserwacji i remontów określa również umowa zawarta indywidualnie z operatorem sieci.

4.7.5. W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:

- a/ naprawy instalacji wodociągowej od zaworów odcinających w mieszkaniu do armatury,
- b/ naprawy lub wymiany armatury (w tym również uszczelek, pływaków itp.) oraz odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, łącznie z ich udrożnieniem,
- c/ usuwanie nieprawidłowości stwierdzonych podczas kontroli instalacji,
- d/ niewykonywania czynności zakłócających prawidłową pracę wodomierzy i ich wskazań,
- e/ użytkowanie urządzeń sanitarnych zgodnie z ich przeznaczeniem,
- f/ zabezpieczenie lokalu przed zalaniem z uwagi na możliwość przerw w dostawach wody poprzez dokręcanie kranów oraz wyciąganie korków w wannach, umywalkach, zlewozmywakach i brodzikach w okresie ich nie używania,
- g/ przestrzeganie zasady, że do muszli ustępowych nie wolno wrzucać popiołu, kości, śmieci, szmat, obierzyn itp. części

stałych, ponieważ powodują one zapchanie przewodów kanalizacyjnych. Użytkownicy winni zapchania mogą być obciążeni kosztami czyszczenia pionów kanalizacyjnych,
h/ usuwanie skutków zalań lokali i części wspólnych spowodowanych niedokręceniem kranu, uszkodzeniem węży połączeniowych (np. przy wodomierzu, pralce, spłuczce), zapchaniem przewodów kanalizacyjnych itp.

4.7.6. W zakresie instalacji gazowej:

- a/ naprawy przyborów gazowych oraz usuwanie nieprawidłowości stwierdzonych podczas kontroli instalacji gazowej,
- b/ eksploatacja i obsługa przyborów gazowych zgodnie z instrukcją obsługi danego urządzenia otrzymaną przy jego zakupie, a także utrzymanie ich pełnej sprawności technicznej i użytkowej,
- c/ w przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, natychmiastowe zamknięcie kurka przy gazomierzu lub przyborze gazowym oraz powiadomienie o tym Spółdzielni lub Pogotowia Gazowego,
- d/ informowanie Spółdzielni o niewłaściwym funkcjonowaniu przyborów gazowych.

4.7.7. W zakresie instalacji centralnego ogrzewania:

Udostępnienia mieszkania w celu zamontowania podzielników centralnego ogrzewania.

II. Części wspólne nieruchomości

§ 5

1. Obowiązki Spółdzielni.

1.1. Dbanie o stan techniczny pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku takich jak np. pralnie, suszarnie, korytarze piwniczne, kabiny dźwigów osobowych, klatki schodowe i place zabaw.

1.2. Utrzymanie w należyтым stanie technicznym pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w ust. 1.1. poprzez prowadzenie konserwacji i remontów:

1.2.1. W zakresie robót ogólnobudowlanych:

- a/ pokrycia dachowego wraz z opierzeniem, rynnami i rurami spustowymi itp.,
- b/ elewacji zewnętrznej budynku wraz z balkonami, loggiami, tarasami i portfenetrami,
- c/ wejść do klatek schodowych lub wiatrołapów,

d/ klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku poprzez:

- naprawy i wymiany tynków,
- naprawy i wymiany posadzek oraz okładzin stopni schodowych,
- naprawy balustrad schodowych,
- malowanie ścian i sufitów oraz malowanie olejne stolarki okiennej i drzwiowej, balustrad schodowych, a także zewnętrznej strony drzwi wejściowych do mieszkań,
- naprawy lub wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
- uzupełnienie oszkleń stolarki okiennej i drzwiowej,

e/ zamków i wkładek patentowych lub ich wymianę wraz z dorobieniem po 1 kluczu dla każdego mieszkania do drzwi wejściowych do budynku i korytarzy piwnicznych oraz 1 kompletu kluczy do pralni i suszarni przekazanego osobie sprawującej opiekę nad tymi pomieszczeniami,

f/ budynku poprzez przeprowadzanie okresowej kontroli, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Usuwanie stwierdzonych w trakcie przeglądów nieprawidłowości.

1.2.2. W zakresie pierwszej wymiany stolarki okiennej według zasad określonych w Rozdziale 3.

1.2.3. W zakresie przewodów i kanałów kominowych poprzez:

a/ naprawy lub wymiany elementów przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), wraz z kominami za wyjątkiem kratak wentylacyjnych w mieszkaniach,

b/ zapewnienie sposobu użytkowania przewodów i kanałów kominowych zgodnego z założeniami ich projektu,

c/ uniemożliwianie ograniczania lub utraty ich szczelności i drożności,

d/ zapewnienie sprawności technicznej i użytkowej przewodów i kanałów kominowych w szczególności poprzez eliminowanie przypadków samowolnego montażu wyciągów mechanicznych i kratak wentylacyjnych z żaluzjami,

e/ realizowanie zalecanej przez kominiarzy zmiany miejsc przyłączenia mieszkań i przyborów do przewodów i kanałów kominowych,

f/ przeprowadzanie okresowej kontroli zgodnie z obowiązującymi przepisami. Usuwanie stwierdzonych w trakcie przeglądów nieprawidłowości.

1.2.4 W zakresie instalacji elektrycznych poprzez:

- a/ w godzinach zmierzchu zapewnienie użytkownikom sprawnego działania oświetlenia wejść do budynku i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku.
- b/ naprawy lub wymiany urządzeń w Złączu Kablowym (Z.K.),
- c/ naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej w klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach wspólnego użytku,
- d/ naprawy lub wymiany osprzętu instalacji elektrycznej w pomieszczeniach wyszczególnionych pod lit. c,
- e/ zabezpieczenie korytarzowych szafek energetycznych oraz naprawy lub wymiany znajdujących się tam urządzeń i instalacji,
- f/ naprawy lub wymiany odcinka instalacji elektrycznej od korytarzowej szafki energetycznej do tablicy bezpiecznikowej w lokalu mieszkalnym,
- g/ naprawy lub wymiany instalacji sygnalizacyjnej bez dzwonek, gongów itp. urządzeń,
- h/ naprawy lub wymiany instalacji piorunochronnej, w tym również wyłączonych z eksploatacji masztów antenowych zbiorczej instalacji radiowo-telewizyjnej,
- i/ badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Usuwanie stwierdzonych w trakcie przeglądów nieprawidłowości,
- j/ naprawy instalacji domofonowych za wyjątkiem unifonów uszkodzonych mechanicznie przez użytkowników lokali.

1.2.3. W zakresie instalacji teletechnicznych poprzez:

- a/ zapewnienie użytkownikom dostępu do odbioru programu telewizji publicznej tj. I i II programu TVP, a także I programu PR poprzez własną sieć RTV lub sieć i instalacje wykonane przez operatorów obcych,
- b/ naprawy lub wymiany zbiorczej instalacji radiowo-telewizyjnej od masztu antenowego na dachu do gniazda abonenckiego w lokalu włącznie,
- c/ rozpatrywanie wniosków i wydawanie warunków operatorom obcym dotyczących zakładania nowych instalacji teletechnicznych jak np.: telefonicznych, telewizyjnych, radiowych i internetowych,

d/ rozpatrywanie wniosków dotyczących zakładania wszelkiego rodzaju anten, instalacji i urządzeń teletechnicznych. Wydane warunki powinny obejmować między innymi:

- posiadanie wymaganych przepisami prawa zezwoleń i koncesji,
- zachowanie wymogów technicznych związanych z montażem anten, instalacji i urządzeń
- wskazanie konieczności trwałego oznakowania anteny numerem lokalu użytkownika itp.

1.2.4. W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej poprzez:

- a/ naprawy lub wymiany instalacji wodociągowej na odcinku od zaworu głównego w budynku do zaworów odcinających w lokalach mieszkalnych włącznie,
- b/ przeprowadzanie wymiany dotychczasowych wodomierzy na nowe, o parametrach dobranych do aktualnego zużycia wody w pomieszczeniach ogólnego użytku,
- c/ przeprowadzanie badania i legalizacji wodomierzy zainstalowanych w pomieszczeniach ogólnego użytku, dla których minął okres ważności legalizacji,
- d/ naprawy lub wymiany instalacji kanalizacyjnej na odcinku od pierwszej studzienki przy budynku do podejść od pionów prowadzących do mieszkań.
- e/ naprawy lub wymiany przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych w lokalach mieszkalnych, w których te przewody prowadzą przez mieszkanie niżej położone,
- f/ przeprowadzanie przeglądów stanu technicznego instalacji wodno-kanalizacyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Usuwanie stwierdzonych w trakcie przeglądów nieprawidłowości,
- g/ utrzymanie w budynkach średniowysokich i wysokich w należyтым stanie technicznym suchych pionów przeciwpożarowych,
- h/ rozpatrywanie wniosków i wydawanie warunków dotyczących instalowania dodatkowych punktów czerpalnych wody w piwnicach. Należy zachować wymóg opomiarowania dodatkowego punktu czerpalnego.

1.2.5. W zakresie instalacji gazowej poprzez:

- a/ naprawy lub wymiany instalacji gazowej od zaworu głównego budynku do zaworów odcinających w lokalach mieszkalnych zainstalowanych przed przyborami gazowymi włącznie oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku,
- b/ naprawy lub wymiany urządzeń gazowych zainstalowanych

- w pomieszczeniach wspólnego użytku,
- c/ przeprowadzanie przeglądów stanu technicznego instalacji gazowej oraz przyborów gazowych zainstalowanych w pomieszczeniach wspólnego użytku, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Usuwanie stwierdzonych w trakcie przeglądów nieprawidłowości,
- h/ rozpatrywanie wniosków i wydawanie warunków dotyczących wprowadzania wszelkich zmian w instalacji.
- 1.2.6. W zakresie instalacji centralnego ogrzewania poprzez:
- a/ naprawy lub wymiany instalacji centralnego ogrzewania od miejsca wskazanego w umowach zawartych z dostawcami energii cieplnej do grzejników w mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnego użytku łącznie, z wyjątkiem podzielników kosztów,
- b/ naprawy lub wymiany urządzeń, instalacji i wyposażenia kotłowni i węzłów własnych,
- c/ rozpatrywanie wniosków i wydawanie warunków dotyczących wprowadzania wszelkich zmian w instalacji i urządzeniach centralnego ogrzewania,
- d/ przeprowadzanie przeglądów stanu technicznego instalacji centralnego ogrzewania, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Usuwanie stwierdzonych w trakcie przeglądów nieprawidłowości.
- 1.2.7. W zakresie użytkowania dźwigów poprzez:
- a/ zapewnienie stałego i sprawnego funkcjonowania dźwigów,
- b/ naprawy lub wymiany elementów dźwigów np. kabin, lin, sterowników, elementów maszynowni,
- c/ przeprowadzanie przeglądów stanu technicznego dźwigów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Usuwanie stwierdzonych w trakcie przeglądów nieprawidłowości oraz uzyskiwanie decyzji dopuszczających dźwigi do ruchu, wydawanych przez organy Dozoru Technicznego.
- 1.2.8. W zakresie elementów wyposażenia działki poprzez:
- a/ naprawy lub wymiany:
- dróg, dojazdów, parkingów, chodników, schodów,
 - obiektów małej architektury i urządzenia terenu, w tym placów zabaw, ławek, ogrodzeń, trzepaków, koszy na śmieci, kwietników itp.,
 - placów utwardzonych pod pojemnikami na śmieci, altan śmietnikowych, garaży, komórek itp.,

- instalacji i urządzeń oświetleniowych oraz ewentualnie innych instalacji służących użytkowaniu terenu (nie dotyczy sieci i przyłączy do budynku),
- b/ przeprowadzanie przeglądów stanu technicznego elementów wymienionych pod lit. a, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Usuwanie stwierdzonych w trakcie przeglądów nieprawidłowości.

2. Obowiązki użytkowników:

2.1. Dbanie o stan techniczny pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku takich jak np. pralnie, suszarnie, korytarze piwniczne, kabiny dźwigów osobowych, klatki schodowe i place zabaw.

2.2. W zakresie konserwacji i remontów.

2.2.1. W stosunku do robót ogólnobudowlanych poprzez:

a/ informowanie Spółdzielni o wszelkich uszkodzeniach elementów konstrukcyjnych budynku, biegów schodowych, balustrad, przeciekach przez pokrycie dachowe oraz pojawienia się zagrzybienia itd.,

b/ uzyskanie pisemnej zgody Spółdzielni na:

- zmianę trwałej obudowy balkonów i tarasów,
- przemalowanie balustrad i wnęk balkonowych,
- zmianę koloru zewnętrznej strony stolarki okiennej,
- położenie okładzin na balkonach, loggiach i tarasach,
- montaż zadaszeń, markiz, rolet zewnętrznych, krat, urządzeń klimatyzacyjnych, itp.,

c/ uzyskanie pisemnej zgody Spółdzielni na wykonanie zabudowy klatek schodowych, korytarzy oraz innych pomieszczeń wspólnego użytku. Obowiązek ten dotyczy również stawiania na terenach osiedli garaży, szop względnie innych obiektów budowlanych.

2.2.2. W stosunku do przewodów i kanałów kominowych poprzez:

a/ informowanie Spółdzielni o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,

b/ zaniechanie użytkowania instalacji gazowej w przypadkach wystąpienia objawów świadczących o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów kominowych,

c/ podjęcie stosownych działań zaradczych oraz poinformowanie Spółdzielni o wystąpieniu zagrożenia.

2.2.3. W stosunku do instalacji elektrycznych poprzez:

- a/ informowanie Spółdzielni o wszelkich uszkodzeniach i awariach urządzeń i instalacji elektrycznej, domofonowej i piorunochronnej,
- b/ wymiana uszkodzonych mechanicznie przez użytkowników lokali unifonów,
- c/ przestrzeganie zakazu manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego np. naprawiania we własnym zakresie bezpieczników elektrycznych, uruchamiania automatów schodowych poprzez wkładanie do wyłączników zapalek itp. Osoby nieprzestrzegające tego zakazu, w przypadku spowodowania awarii, będą obciążone kosztami ich usunięcia,
- d/ oszczędzanie energii elektrycznej poprzez wyłączenie wszelkiego zbędnego oświetlenia w pomieszczeniach wspólnego użytku (np. w pralniach, suszarniach, korytarzach, klatkach schodowych), przed wejściami do budynków oraz poprzez niedokonywanie wymiany żarówek oświetlenia tych pomieszczeń na żarówki o większej mocy.

2.2.4. W stosunku do instalacji teletechnicznych poprzez:

- a/ informowanie Spółdzielni i operatorów obcych o wszelkich uszkodzeniach, awariach i usterkach urządzeń i instalacji teletechnicznych,
- b/ przestrzeganie zakazu wykonywania jakichkolwiek napraw i regulacji zbiorczej instalacji radiowo-telewizyjnej,
- c/ uzyskanie pisemnej zgody Spółdzielni na montaż indywidualnych anten, instalacji i urządzeń teletechnicznych,
- d/ ponoszenie kosztów napraw uszkodzeń powstałych w wyniku zainstalowania indywidualnych anten, instalacji i urządzeń teletechnicznych.

2.2.5. W stosunku do instalacji wodno-kanalizacyjnej poprzez:

- a/ informowanie Spółdzielni o wszelkich uszkodzeniach, awariach i usterkach instalacji,
- b/ przestrzeganie zasady, że w piwnicach bez pisemnej zgody Spółdzielni nie wolno instalować dodatkowych punktów czerpalnych wody.

2.2.6. W stosunku do instalacji gazowej poprzez:

- a/ informowanie Spółdzielni o wszelkich uszkodzeniach, awariach i usterkach instalacji i przyborów gazowych,
- b/ natychmiastowe zgłaszanie Spółdzielni lub Pogotowiu Gazowemu faktu ulatniania się gazu oraz zamknięcie kurka przy gazomierzu lub przyborze gazowym,

c/ uzyskiwanie pisemnej zgody Spółdzielni na wprowadzania wszelkich zmian w instalacji.

2.2.7. W stosunku do instalacji centralnego ogrzewania poprzez:

a/ informowanie Spółdzielni o wszelkich uszkodzeniach, awariach i usterkach instalacji,

b/ uzyskanie pisemnej zgody Spółdzielni na wprowadzenie zmian w instalacji centralnego ogrzewania np.:

- ilości żeber grzejnikowych,
- lokalizacji grzejników,
- typu grzejników, itp.,

c/ pokrywanie kosztów wymiany uszkodzonych mechanicznie z winy użytkowników elementów instalacji centralnego ogrzewania np. zaworów termostatycznych,

d/ niepowodowanie zakłóceń i awarii instalacji poprzez wykonywanie czynności szczególnie zabronionych np.:

- zamykanie zaworów zainstalowanych na pionach c.o. bezpośrednio przed automatycznymi odpowietrznikami,
- zmian w nastawach zaworów grzejnikowych,
- zrywanie plomb z podzielników kosztów i ciepłomierzy oraz zmiany ich miejsca montażu,
- zakłócanie prawidłowej pracy urządzeń pomiarowych, itd.

2.2.8. W stosunku do użytkowania dźwigów poprzez:

a/ informowanie Spółdzielni o wszelkich uszkodzeniach, awariach i usterkach,

b/ przestrzeganie podstawowych zasad bezpiecznego korzystania z dźwigów:

- nie otwierać drzwi szybu lub kabiny w czasie jazdy windy,
- otwierać drzwi szybu lub kabiny po zgaśnięciu kontrolki świetlnej,
- zamykać drzwi szybu i kabiny spokojnie i dokładnie, a tam gdzie zainstalowane są samozamykacze, poczekać na ich samoczynne zamknięcie,
- korzystać z dźwigu zgodnie z zawieszoną instrukcją jego obsługi, a w szczególności należy sprawować należytą opiekę nad dziećmi poniżej 12-tego roku życia, stać spokojnie, nie skakać lub bujać kabiny, przeciążać dźwigu ponad maksymalne dopuszczalne obciążenia, przewozić przedmiotów, które wskutek wagi, kształtu i

cech specyficznych mogą niszczyć podłogę lub ściany kabiny, zachować czystość i nie palić tytoniu,

c/ przestrzeganie podstawowych zasad postępowania w przypadku uwięzienia w kabinie dźwigu:

- osoba uwięziona, przyciskiem sygnalizacji alarmowej, umieszczonym w kasecie dyspozycji, winna wezwać pomoc mieszkańców budynku i spokojnie czekać na jej przybycie,
- osoba uwięziona nie powinna próbować samodzielnie wydostać się z kabiny,
- osoba uwięziona lub słyszająca alarm, winna zawiadomić Spółdzielnię o przypadku uwięzienia w kabinie dźwigu,
- uwolnienie osoby uwięzionej w kabinie powinno odbywać się tylko przez osoby odpowiednio do tego przeszkolone tzn. konserwatorów dźwigów.

2.2.9. W odniesieniu do elementów wyposażenia działki gruntowej poprzez:

a/ informowanie Spółdzielni o wszelkich uszkodzeniach, awariach i usterkach w zakresie:

- dróg, dojazdów, parkingów, chodników, schodów,
- obiektów małej architektury i urządzeń terenu, w tym placów zabaw, ławek, ogrodzeń, trzepaków, koszy na śmieci, kwietników itp.,
- altan śmietnikowych, garaży, komórek itp.,
- instalacji i urządzeń oświetleniowych oraz ewentualnie innych instalacji służących użytkowaniu terenu (nie dotyczy sieci i przyłączy do budynku),

b/ dbanie o stan techniczny elementów wymienionych pod lit. a poprzez niedopuszczenie do ich uszkodzeń i dewastacji.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące zasad wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych

§ 6

Pierwszej wymiany stolarki okiennej (okna i drzwi balkonowe) w lokalach mieszkalnych dokonuje Spółdzielnia, ze środków wspólnych funduszu remontowego.

§ 7

Stolarka okienna do czasu jej pierwszej wymiany przez Spółdzielnię, stanowi części wspólne nieruchomości.

§ 8

1. Kwalifikacji stolarki okiennej do wymiany ze względu na jej stan techniczny dokonuje przedstawiciel Spółdzielni w obecności użytkownika lokalu (lub dorosłego domownika), na pisemny wniosek użytkownika.
2. Rejestr zakwalifikowanej do wymiany stolarki okiennej prowadzi Administracja Osiedla. Rejestr zawiera co najmniej następujące dane:
 - a/ liczbę porządkową
 - b/ adres wnioskodawcy-użytkownika
 - c/ data wpływu wniosku
 - d/ datę zakwalifikowania stolarki okiennej do wymiany
 - e/ wymiary stolarki
 - f/ datę przeprowadzenia wymiany stolarki lub zwrotu należnej części poniesionych przez użytkownika kosztów.

§ 9

1. O wpisie do rejestru decyduje data zakwalifikowania stolarki okiennej.
2. Spółdzielnia pisemnie potwierdza zakres dokonanej kwalifikacji stolarki okiennej lub odmawia dokonania kwalifikacji.

§ 10

1. Wymiana zakwalifikowanej stolarki okiennej realizowana jest przez Spółdzielnię.
2. Użytkownik może dokonać wymiany zakwalifikowanej stolarki okiennej we własnym zakresie, za pisemną zgodą Spółdzielni.
3. Zgoda Spółdzielni powinna określać warunki techniczno-ekonomiczne wymiany stolarki okiennej, a w szczególności obowiązek posiadania certyfikatu zgodności lub deklaracji zgodność na wyrób gotowy oraz zachowanie wymogu stałej wentylacji, a także konieczność zgłoszenia Spółdzielni gotowości odbioru wykonanych robót.

§ 11

1. Termin wymiany stolarki okiennej lub zwrot środków za okna wymienione przez użytkowników we własnym zakresie, wynika z kolejności wpisów w rejestrach prowadzonych przez Administrację Osiedli.
2. W uzasadnionych przypadkach wynikających z zasad współżycia społecznego możliwe jest, na wniosek zainteresowanego użytkownika, przyspieszenie terminu wymiany stolarki okiennej lub zwrotu środków za wymienione okna we własnym zakresie (wymiana za Spółdzielnię). Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni, po zasięgnięciu opinii zespołu Rady Osiedla.

§ 12

Procentowy udział w kosztach wymiany stolarki okiennej zakwalifikowanej do wymiany, ponoszonych przez użytkownika i Spółdzielnię:

Ilość lat eksploatacji stolarki okiennej (licząc od dnia osadzenia do dnia kolejnej wymiany stolarki)	Udział procentowy w kosztach wymiany ponoszonych przez			
	Spółdzielnię		Użytkownika lokalu	
	stolarka okienna w pozostałych lokalach mieszkalnych	stolarka okienna w lokalach na ostatniej kondygnacji budynków zrealizowanych w technologii OWT	stolarka okienna w pozostałych lokalach mieszkalnych	stolarka okienna w lokalach na ostatniej kondygnacji budynków zrealizowanych w technologii OWT
do 10	0	25	100	75
ponad 10 do 15	20	40	80	60
ponad 15 do 20	40	55	60	45
ponad 20 do 25	50	62,5	50	37,5
ponad 25 do 30	60	70	40	30
ponad 30	100	100	0	0

§ 13

1. Po 20 latach eksploatacji stolarki okiennej, licząc od dnia jej osadzenia użytkownik, który we własnym zakresie dokona wymiany stolarki nie zakwalifikowanej przez Spółdzielnię do wymiany ze względu na jej stan techniczny, może uzyskać częściowy zwrot kosztów wymiany w wysokości 20 % kosztów ustalonych przez Spółdzielnię.

2. W sytuacji, o której mowa w ust. 1, o wpisie do rejestru decyduje data złożenia wniosku o zwrot środków za wymienioną we własnym zakresie stolarkę okienną.

§ 14

Podstawę do ustalenia przez Spółdzielnię kosztów wymiany stolarki okiennej stanowi kosztorys sporządzony na podstawie obowiązujących metod kosztorysowania z uwzględnieniem aktualnej ceny standardowego okna lub drzwi balkonowych oraz stawek i cen pozostałych czynników produkcji (robocizny, materiałów, pracy sprzętu), i wskaźnika kosztów pośrednich obowiązujących w Spółdzielni.

§ 15

Stolarka okienna zakwalifikowana do wymiany i niewymieniona przed dniem 01.07.1999 r., podlega przepisom Rozdziału 3 niniejszego Regulaminu.

Rozdział 4

Przepisy dotyczące lokali użytkowych

I. Lokale użytkowane na potrzeby własne Spółdzielni

§ 16

1. Obowiązki Spółdzielni:

- 1.1. Dbanie o stan techniczny obiektów, pomieszczeń i urządzeń.
- 1.2. Naprawy lub wymiany uszkodzonych elementów budowlanych i instalacji znajdujących się w obiektach.
- 1.3. Przeprowadzanie okresowych badań i kontroli stanu technicznego obiektów i instalacji, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Usuwanie stwierdzonych w trakcie przeglądów nieprawidłowości.

II. Lokale użytkowane przez najemców

§ 17

1. Obowiązki Spółdzielni:

- 1.1. Naprawy lub wymiany elementów lokali i znajdujących się tam instalacji, za wyjątkiem napraw i wymian obciążających najemcę, a określonych w umowie najmu i innych przepisach.
- 1.2. Przeprowadzanie okresowych badań i kontroli stanu technicznego lokali i instalacji, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
- 1.3. Usuwanie stwierdzonych nieprawidłowości oraz wydawanie najemcom zaleceń pokontrolnych w zakresie ich obowiązującym.

2. Obowiązki najemców:

- 2.1. Przepisy niniejszego Regulaminu odnoszące się do lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych chyba, że umowa najmu, Regulamin zawierania umów najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu i inne przepisy obowiązującego prawa stanowią inaczej.
- 2.2. Naprawy lub wymiany elementów lokali i znajdujących się tam instalacji, za wyjątkiem napraw i wymian obciążających Spółdzielnię, a określonych w umowie najmu i innych przepisach.
- 2.3. Usuwanie nieprawidłowości stwierdzonych podczas kontroli ich stanu technicznego.

III. Lokale użytkowane na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego

§ 18

1. Obowiązki Spółdzielni:

- 1.1. Naprawy lub wymiany elementów lokali i znajdujących się tam instalacji, za wyjątkiem napraw i wymian obciążających użytkownika, a określonych w umowie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego i innych przepisach.
- 1.2. Przeprowadzanie okresowych badań i kontroli stanu technicznego lokali i instalacji, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
- 1.3. Usuwanie stwierdzonych nieprawidłowości oraz wydawanie użytkownikom zaleceń pokontrolnych w zakresie ich obowiązującym.

2. Obowiązki użytkowników:

- 2.1. Przepisy niniejszego Regulaminu odnoszące się do lokali mieszkalnych, stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych chyba, że umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego i inne przepisy obowiązującego prawa stanowią inaczej.

- 2.2. Naprawy lub wymiany elementów lokali i znajdujących się tam instalacji, za wyjątkiem napraw i wymian obciążających użytkownika określonych w umowie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego i innych przepisach.
- 2.3. Usuwanie nieprawidłowości stwierdzonych podczas kontroli ich stanu technicznego.

IV. Garaże

§ 19

1. Obowiązki Spółdzielni:
 - 1.1. Naprawy lub wymiany:
 - 1.1.1. Elementów konstrukcyjnych.
 - 1.1.2. Elewacji zewnętrznej.
 - 1.1.3. Pokrycia dachowego wraz z opierzeniami, rynnami i rurami spustowymi.
 - 1.1.4. Przyłącza wraz z szafką energetyczną i oświetleniem zewnętrznym.
 - 1.1.5. Wrót garażowych do czasu ich pierwszej wymiany przez Spółdzielnię, z wyjątkiem garaży zlokalizowanych na Osiedlu Rąbin.
 - 1.1.6. Nawierzchni placów manewrowych przed garażami.
 - 1.1.7. Urządzeń służących do odwadniania placów manewrowych.
 - 1.2. Przeprowadzanie okresowych badań i kontroli stanu technicznego garaży i instalacji elektrycznej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Usuwanie stwierdzonych nieprawidłowości oraz wydawanie użytkownikom zaleceń pokontrolnych w zakresie ich obowiązującym.
2. Obowiązki użytkowników:
 - 2.1. Naprawy lub wymiany tynków wewnętrznych.
 - 2.2. Naprawy lub wymiany posadzek.
 - 2.3. Malowanie ścian i sufitów oraz malowanie olejne wewnętrznej i zewnętrznej strony wrót garażowych, z zachowaniem ich jednolitej kolorystyki na zewnątrz.
 - 2.4. Naprawy lub wymiany wrót garażowych, w garażach zlokalizowanych na Osiedlu Rąbin, a w pozostałych Osiedlach, po ich pierwszej wymianie dokonanej przez Spółdzielnię.
 - 2.5. Naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem.

- 2.6. Legalizacja lub wymiana na nowe liczników energii elektrycznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 - 2.7. Zapewnienie prawidłowej wentylacji.
 - 2.8. Udostępnianie garaży w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią, w celu przeprowadzenia przeglądów ich stanu technicznego.
 - 2.9. Udostępnienie garaży w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią, w celu wykonania napraw lub wymian obciążających Spółdzielnię, wymienionych w ust. 1 pkt. 1.
 - 2.10. Usuwanie nieprawidłowości stwierdzonych podczas kontroli ich stanu technicznego.
 - 2.11. Uzyskanie pisemnej zgody Spółdzielni na wykonanie wszelkich przeróbek, względnie poważniejszych zmian funkcjonalnych.
 - 2.12. Informowanie Spółdzielni o zauważonych usterkach i nieprawidłowościach występujących w elementach, których naprawa lub wymiana obciąża Spółdzielnię.
3. Zasady pierwszej wymiany wrót garażowych:
 - 3.1. Pierwszej wymiany wrót garażowych dokonuje Spółdzielnia ze środków wspólnych danej nieruchomości.
 - 3.2. Kwalifikacji wrót garażowych do wymiany ze względu na ich stan techniczny dokonuje przedstawiciel Spółdzielni, w obecności jego użytkownika i na jego pisemny wniosek.
 - 3.3. Wrota garażowe do czasu ich pierwszej wymiany przez Spółdzielnię stanowią część wspólnej nieruchomości.
 - 3.4. Rejestr zakwalifikowanych do wymiany wrót garażowych dla poszczególnych nieruchomości, prowadzi Administracja Osiedla.
Rejestr zawiera co najmniej następujące dane:
 - 3.4.1. Liczbę porządkową.
 - 3.4.2. Adres wnioskodawcy-użytkownika.
 - 3.4.3. Datę zakwalifikowania wrót garażowych do wymiany.
 - 3.4.4. Datę przeprowadzenia wymiany wrót garażowych lub zwrotu należnej części poniesionych przez użytkownika kosztów.
 - 3.5. O wpisie do rejestru decyduje data zakwalifikowania wrót garażowych.
 - 3.6. Spółdzielnia pisemnie potwierdzenia zakres dokonanej kwalifikacji wrót garażowych lub odmawia dokonania kwalifikacji.
 - 3.7. Wymiana zakwalifikowanych wrót garażowych realizowana jest przez Spółdzielnię.
 - 3.8. Użytkownik może dokonać wymiany zakwalifikowanych wrót garażowych we własnym zakresie, za pisemną zgodą Spółdzielni.
 - 3.9. Zgoda Spółdzielni powinna określać warunki techniczno-ekonomiczne wymiany wrót garażowych, a także konieczność zgłoszenia Spółdzielni gotowości odbioru wykonanych robót.

- 3.10. Termin wymiany wrót garażowych lub zwrot środków za wrota wymienione przez użytkowników we własnym zakresie, wynika z kolejności wpisów w rejestrach prowadzonych przez Administrację Osiedli dla poszczególnych nieruchomości.
- 3.11. Podstawę do ustalenia przez Spółdzielnię wysokości zwrotu części kosztów poniesionych przez użytkownika przy wymianie wrót garażowych, stanowi koszt wymiany wrót dokonywanych w danym roku przez Administrację Osiedlowe. W przypadku, gdy użytkownik poniesie niższe koszty niż to wynika z powyżej zasady, Spółdzielnia zwraca środki jedynie do wysokości wynikającej z przedstawionej faktury.

§ 20

1. Niniejszy regulamin opracowany został w oparciu o przepisy § 163, § 164, § 165 Statutu Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu i uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 2006 r. z mocą obowiązującą od dnia 2006 r.
2. Traci moc Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz zasad używania lokali w Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu, uchwalony przez Radę Nadzorczą Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu w dniu 27 listopada 1996 r., w zakresie unormowanym niniejszym regulaminem.

Sekretarz Rady
Nadzorczej

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej

Helena Kowalska

Janina Grzegorek

Aneks do Regulaminu

- 2.3. Usuwanie nieprawidłowości stwierdzonych podczas kontroli ich stanu technicznego.

V. Garaże

§ 19

2. Obowiązki Spółdzielni:

1.3. Naprawy lub wymiany:

1.1.1. Elementów konstrukcyjnych.

1.1.2. Elewacji zewnętrznej.

1.1.3. Pokrycia dachowego wraz z opierzeniami, rynnami i rurami spustowymi.

1.1.4. Przyłącza wraz z szafką energetyczną i oświetleniem zewnętrznym.

1.1.5. Wrót garażowych do czasu ich pierwszej wymiany przez Spółdzielnię, za wyjątkiem garaży zlokalizowanych na Osiedlu Rabin.

1.1.6. Nawierzchni placów manewrowych przed garażami.

1.1.7. Urządzeń służących do odwadniania placów manewrowych.

1.4. Przeprowadzanie okresowych badań i kontroli stanu technicznego garaży i instalacji elektrycznej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Usuwanie stwierdzonych nieprawidłowości oraz wydawanie użytkownikom zaleceń pokontrolnych w zakresie ich obowiązującym.

3. Obowiązki użytkowników:

2.10. Naprawy lub wymiany tynków wewnętrznych.

2.11. Naprawy lub wymiany posadzek.

2.12. Malowanie ścian i sufitów oraz malowanie olejne wewnętrznej i zewnętrznej strony wrót garażowych, z zachowaniem ich jednolitej kolorystyki na zewnątrz.

2.13. Naprawy lub wymiany wrót garażowych, w garażach zlokalizowanych na Osiedlu Rabin, a w pozostałych Osiedlach, po ich pierwszej wymianie dokonanej przez Spółdzielnię.

2.14. Naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem.

2.15. Legalizacja lub wymiana na nowe liczników energii elektrycznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2.16. Zapewnienie prawidłowej wentylacji.

2.17. Udostępnianie garaży w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią, w celu przeprowadzenia przeglądów ich stanu technicznego.