REGULAMIN PODZIAŁU OBOWIĄZKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI POMIĘDZY SPÓŁDZIELNIĄ MIESZKANIOWĄ „KOCIEWIE" W STAROGARDZIE GDAŃSKIM A UŻYTKOWNIKAMI LOKALI

SMKociewie

tekst jednolity
Luty 2017 rok

Rozdział I

Podstawa prawna

§ 1

Podstawę opracowania niniejszego regulaminu stanowią:
- ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.),
- ustawa z 07.07.1994 r. - Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.)),
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.),
- ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kociewie" w Starogardzie Gd.

Rozdział II

Postanowienia ogólne

§ 2

Użyte w Regulaminie terminy oznaczają:

1) lokal - wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z innymi pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, definicja ta ma odpowiednie zastosowanie także do lokali o innym przeznaczeniu jak mieszkalne (garaże, lokale użytkowe),

2) użytkownik lokalu - osobę korzystająca z lokalu na podstawie tytułu prawnego do lokalu lub osobę korzystająca z lokalu o nieuregulowanym stanie prawnym,

3) część wspólna - stanowi ją grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku użytkowników lokali,

4) roboty budowlane - prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego,

5) remont - wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych i instalacyjnych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych i instalacyjnych innych niż użyto w stanie pierwotnym,

6) stolarka standardowa – stolarka z PCV z podwójną szybą zespoloną,

7) konserwacja - prowadzenie robót budowlanych, instalacyjnych w obiekcie budowlanym nie stanowiących remontu, polegających na utrzymaniu go w należytym stanie technicznym.

8) Spółdzielnia - oznacza Spółdzielnię Mieszkaniową „Kociewie" w Starogardzie Gdańskim.

smkociewie

Rozdział III
Podział obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali.

§ 3

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty remontowe i konserwacyjne oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.

§ 4

Rozgraniczenia obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali dokonuje się przy uwzględnieniu specyfiki elementów wyposażenia i wykończenia lokali.

§ 5

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należą:

1. naprawa i wymiana pionów instalacji wewnętrznych:
   a) wodociągowej - wody zimnej i wody ciepłej wraz z wodomierzami oraz ich legalizacją,
   b) kanalizacyjnej wraz z odpływem za kratkę ściekową o ile włączenie do pionu następuje na niższej kondygnacji, przy czym usuwanie niedrożności należy do użytkownika lokalu.
2. naprawa instalacji elektrycznej w części od urządzenia pomiarowego (licznika) do zabezpieczenia zalicznikowego także w przypadku gdy znajduje się ono poza lokalem.
3. naprawa instalacji domofonowej w budynku w tym także wymiana pionu (okablowania) i połączenia jej z instalacją odbiorczą w lokalu (połączenie ze słuchawką).
4. wymiana i naprawa instalacji telekomunikacyjnej do zbiorowego odbioru sygnału telewizyjnego w nieruchomości wspólnej oraz w lokalu poprzez doprowadzenie kabla wraz z sygnałem do pokoju dziennego lub jeśli tak to uwzględnia dokumentacja dodatkowo do innych pomieszczeń,
5. naprawa i wymiana instalacji gazowej od gazomierza do odbiorników gazu w lokalu.
6. naprawa i wymiana instalacji centralnego i etażowego ogrzewania w lokalu wraz z grzejnikami i zaworami termostatycznymi .
   W ramach pierwszego wyposażenia lokalu w ogrzewanie gazowe-etażowe, Spółdzielnia zobowiązana jest sfinansować 50% kosztów pieca dwufunkcyjnego lub 100% pieca jednofunkcyjnego (bez podgrzewu wody użytkowej) oraz instalację, grzejniki i zawory termostatyczne wraz z robocizną, a także dokumentację i uszczelnienie kominów według kosztu zryczałtowanego, zatwierdzonego przez Zarząd na dany rok kalendarzowy. Przy czym kolejne sfinansowanie wymiany

Smkosiewie

ogrzewania etażowego nie może się odbyć wcześniej jak po upływie 25 lat.

7. naprawa elementów konstrukcyjnych balkonów, loggi i werand.
8. wymiana stolarki okiennej.
9. naprawy ścian, sufitów i tynków (łącznie z malowaniem) oraz balkonów, loggi, werand - polegających na usunięciu usterek wynikłych z pracy konstrukcji budynku, złego wykonawstwa budowlanego lub przy spękaniach wynikających z wad technologicznych systemu budowlanego przy przekroczeniach dopuszczalnych rys i pęknięć określonych normą budowlaną (projektową).
10. naprawa i wymiana podłoży oraz podłóg przy uszkodzeniach wynikających z wad technologicznych systemu budowlanego, pracy konstrukcji budynku lub złego wykonawstwa.
11. likwidacja toksyczności w przypadku przekroczenia dopuszczalnych stężeń w pomieszczeniach poprzez usunięcie wbudowanych materiałów toksycznych oraz usunięcie zagrzybienia ścian wynikającego z wad budowlanych.
12. naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw ogólnej substancji budynku, należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp.) o ile użytkownik lokalu nie uzyskał odszkodowania od towarzystwa ubezpieczeniowego.
13. przestawienie pieca kaflowego, trzonu kuchennego.
14. naprawa kominów dla zapewnienia właściwej pracy przewodów kominowych,
15. przegląd butli gazowej wraz z osprzętem o ile budynek standardowo wyposażony jest w taką instalację,

§ 6

Naprawy, o których mowa w § 5 finansowane są ze środków funduszu remontowego.

§ 7

1. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali
   Jako szczególne obowiązki użytkownika lokalu uznaje się:
   1) konserwację, naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych oraz naprawę i wymianę podłoży,
   2) konserwację, naprawę stolarki okiennej oraz wymianę stolarki drzwiowej i pozostałej należącej do lokalu.

SMKoctawie

3) konserwację, naprawę i wymianę mebli wbudowanych,

4) konserwację, naprawę i wymianę urządzeń techniczno-sanitarnych łącznie z armaturą i osprzętem w postaci sedesów, syfonów, baterii, wężyków do baterii i spłuczek itp.,

5) naprawę i wymianę przewodów wodociągowych zimnej i ciepłej wody w lokalu do zaworu przed wodomierzem od strony lokalu (z zaworem),

6) naprawę i wymianę przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności ; z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 lit. b

7) konserwację i naprawę pieca kaflowego i ogrzewania etażowego poprzez wymianę osprzętu, rusztu, drzwiczek,

8) naprawę i wymianę instalacji elektrycznej wraz z osprzętem i tablicą zabezpieczenia zalicznikowego - również w przypadku gdy takie zabezpieczenie znajduje się poza lokalem,

9) przegląd, konserwację, naprawę i wymianę urządzeń odbiorczych gazu,

10) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów, naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów w mieszkaniu.

11) malowanie drzwi w tym od strony klatki schodowej, okien z parapetami, mebli wbudowanych, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,

12) utrzymanie w należytym stanie balkonów, loggi i werand, w szczególności przez ich malowanie, łącznie z balustradami i płytami osłonowymi od strony lokalu, a także naprawa i wymiana posadzek w tym również wykonanych przez Spółdzielnię. Malowanie balkonów i loggi powinno być zgodne z dotychczasową kolorystyką,

13) usunięcie zabudowy lub obudowy instalacji c.o., c.w. wodno-kanalizacyjnej wykonanej przez użytkownika we własnym zakresie w przypadku odczytu, usuwania awarii, remontu (w/w instalacji) wykonywanych przez Spółdzielnię. Koszty związane z usunięciem zabudowy lub obudowy i ewentualnych zniszczeń pokrywa użytkownik lokalu,

14) konserwację, naprawę i wymianę słuchawki domofonowej w lokalu,

15) naprawę i wymianę osprzętu instalacji telekomunikacyjnej do odbioru programu telewizyjnego,

16) usunięcie toksyczności spowodowanej innymi przyczynami niż wbudowane materiały budowlane lub materiały zastosowane do robót np. materiały wykończeniowe, meble; a także zagrzybienia lokalu będące następstwem jego niewłaściwego użytkowania. W takim przypadku użytkownik lokalu pokrywa pełen koszt badań toksyczności; koszty takie użytkownik lokalu pokrywa także w sytuacji niezasadności badań (dopuszczalne stężenia

Symkodewie

nie zostały przekroczone),

17) zabezpieczenie drzwi wejściowych do lokali i innych samodzielnie użytkowanych pomieszczeń (piwnic, pomieszczeń gospodarczych) przed włamaniem i usuwanie skutków włamań,

18) naprawa i wymiana osprzętu kominów wentylacyjnych, spalinowych,

19) montaż nawiewników w stolarce okiennej i wykonywanie innych prac w lokalu, których konieczność wynika z przeglądu kominiarskiego a służących danemu lokalowi: z zastrzeżeniem wymogów, o których mowa w § 13.

2. Obowiązki określone w ust. 1 mają odpowiednie zastosowanie do pomieszczeń przynależnych do lokalu.

3. Do napraw, o których mowa w ust. 1 nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego a należących do obowiązków wykonawcy w ramach gwarancji i rękojmi za wady.

4. W przypadku niewykonania prac obciążających użytkownika lokali przez co stwarza on zagrożenie dla sąsiadujących lokali i substancji budynku, to użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić lokal Spółdzielni (po wcześniejszym uzgodnieniu terminu) w celu zastępczego wykonania robót. Koszty wykonania robót ponosi użytkownik lokalu.

§ 8

Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za skutki swego działania lub zaniechania, jak i domowników oraz osób przebywających w lokalu; w następstwie których powstały uszkodzenia w lokalu użytkownika, lokalach sąsiednich lub części wspólnej.
Użytkownik zobowiązany jest do naprawienia powstałych szkód.

§ 9

Kwalifikacji napraw i wymian należących do obowiązków Spółdzielni, o których mowa w § 5 dokonuje Komisja przeglądu technicznego Spółdzielni. W pracach tej Komisji może brać udział przedstawiciel Rady Osiedla.

§ 10

1. W ramach wymiany stolarki okiennej , o której mowa w § 5 ust. 8, przyjętej do planu remontów na dany rok, Spółdzielnia dokonuje wymiany stolarki niestandardowej drewnianej na standardową i stolarki standardowej na standardową oraz może dokonywać wymiany stolarki niestandardowej lub standardowej na niestandardową; przy czym decyzja w tym drugim przypadku należy do poszczególnych Rad Osiedli - i jest realizowana na następujących zasadach:

1) wymiana stolarki niestandardowej drewnianej – zarówno typowej jak i nietypowej - na niestandardową dokonywana jest na wniosek użytkownika lokalu spółdzielni pod warunkiem, że użytkownik

SMKocierwie

zapłaci na rzecz spółdzielni należność w kwocie stanowiącej różnicę pomiędzy kosztem stolarki niestandardowej a kosztem stolarki standardowej – liczonym jak iloczyn ryczałtu dla stolarki standardowej i metrów kwadratowych tej stolarki oraz zamortyzowanej części stolarki niestandardowej ustalonej na zasadach określonych w § 11.

2) wymiana stolarki standardowej na stolarkę standardową dokonywana jest pod warunkiem, że użytkownik lokalu zapłaci na rzecz Spółdzielni należność w kwocie stanowiącej równowartość kosztu, liczonego jako iloczyn ryczałtu i metrów kwadratowych stolarki oraz niezamortyzowanej części stolarki ustalonej na zasadach określonych w § 11.

3) w przypadku wymiany stolarki niestandardowej drewnianej - zarówno typowej, jak i nietypowej – na stolarkę standardową, jak i wymiany stolarki standardowej na standardową przez użytkownika lokalu we własnym zakresie – i na warunkach określonych w ust.1 pkt.1 i ust.2 - użytkownik lokalu otrzymuje od Spółdzielni tytułem zwrotu należność w kwocie stanowiącej równowartość kosztu, liczonego jako iloczyn ryczałtu dla stolarki standardowej i ilości metrów kwadratowych stolarki oraz zamortyzowanej części stolarki ustalonej na zasadach określonych w § 11. Ryczałt to wielkość przyjęta przez Zarząd Spółdzielni jako średnia wartość ustalona dla wymiany stolarki w odniesieniu do metra kwadratowego, przy czym obejmuje on wartość metra kwadratowego stolarki łącznie – w proporcji – z robocizną i materiałami pomocniczymi. Ryczałt ustala się wyłącznie w/g cen stolarki standardowej w danym roku kalendarzowym, przy czym może on ulec zmianie w zależności od kształtowania się cen rynkowych stolarki, robocizny i materiałów.

2. W przypadku wymiany stolarki okiennej przez użytkownika lokalu we własnym zakresie, użytkownik lokalu ponosi pełne koszty wymiany, w tym koszty robocizny i materiałów pomocniczych.
Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo do zwrotu należności, o której mowa w ust. 1, wyliczonej na bazie ryczałtu ustalonego w roku w którym wymiana stolarki dokonywana przez użytkownika lokalu zostanie przyjęta do planu remontów.
Użytkownik lokalu dokonuje wymiany stolarki okiennej zgodnie z warunkami technicznymi, stanowiącymi załącznik nr 1 do Regulaminu.
Na potwierdzenie zapoznania się użytkownika lokalu z warunkami technicznymi oraz zobowiązaniem się do ich przestrzegania i do ponoszenia odpowiedzialności odszkodowawczej w przypadku naruszenia tych warunków technicznych użytkownik lokalu składa oświadczenie woli na piśmie zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik nr 2 do Regulaminu.

3. Spółdzielnia nie dokonuje montażu stolarki zakupionej przez użytkownika lokalu we własnym zakresie.

4. W sytuacjach określonych w § 10 ust. 1 i ust. 2 wymiana stolarki może nastąpić po upływie 20 lat od jej pierwszego montażu lub od daty jej wymiany określonej w § 11 ust. 2.

SMKOCIEWIE

§ 11

Zasady wymiany stolarki, o której mowa w § 5 ust. 8 i w § 10:

1. Komisja przeglądu technicznego Spółdzielni dokonuje oceny stolarki przy uwzględnieniu następujących warunków :
   a) zakwalifikowanie do wymiany następuje na podstawie czasookresu użytkowania stolarki, o którym mowa w § 10 ust. 4 i w § 11 ust. 7 i 8,
   b) za okres czasu, o którym mowa w ust. 1 lit. a) przyjmuje się zużycie stolarki w wysokości 70%, a za każdy następny rok użytkowania kolejne 3% zużycia; przy czym przyjmuje się 100% zużycia stolarki po 30 i więcej latach użytkowania.
2. Za datę wymiany stolarki, o której mowa w § 10 ust. 4 i w § 11 ust. 7 i 8, przyjmuje się dzień określony w fakturze (rachunku) za wykonanie wymiany stolarki.
3. Komisja z dokonywanych czynności sporządza protokół w obecności użytkownika lokalu, który wraz z członkami komisji winien go podpisać. Brak podpisu użytkownika lokalu uzasadnia komisja na protokole. Użytkownik lokalu otrzymuje kopię protokołu.
4. Ustalenia komisji zawarte w protokole są ostateczne.
5. Terminy realizacji wymiany stolarki określają poszczególne Rady Osiedla przy zatwierdzeniu planu remontów na dany rok. Kolejność i ilość wymian stolarki warunkowane są stopniem zużycia, terminem złożenia wniosku oraz wielkością posiadanych środków w ramach funduszu remontowego.
6. W przypadku nie zachowania warunków technicznych, o których mowa w § 10 ust. 2 użytkownik lokalu traci prawo do zwrotu kosztów wymiany stolarki.
7. W przypadku wymiany stolarki okiennej przez użytkownika lokalu we własnym zakresie i bez zgody Spółdzielni, traci on prawo do zwrotu kosztów za dokonaną wymianę z chwilą wymiany i traci prawo do wymiany stolarki na koszt Spółdzielni przez okres 20 lat licząc od daty wymiany.
8. O ile wymiana stolarki okiennej została dokonana we własnym zakresie za zgodą Spółdzielni lub przez Spółdzielnię, a użytkownik uzyskał zwrot kosztów wymiany albo koszty tej wymiany pokryła Spółdzielnia, to użytkownik lokalu może ubiegać się o wymianę stolarki w tym trybie nie wcześniej jak za 20 lat licząc od daty jej wymiany.

§ 12

Niedopuszczalnym jest likwidacja lub zmiana przez użytkownika lokalu, standardowego (przymusowego) sposobu ogrzewania lokalu, dostarczania wody zimnej, ciepłej, odprowadzania ścieków oraz innych instalacji przymusowych.

Szkodziewie

§ 13

1. Zmiana urządzeń i instalacji lub ich przeróbki oraz zmiany konstrukcyjne w ramach obowiązków, o których mowa w § 7 – wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni wymagają również obowiązki określone w § 5 a realizowane przez użytkownika (oprócz warunków technicznych określonych przez Spółdzielnię).
2. Samowolne podejmowanie przez użytkowników lokali działań, o których mowa w ust. 1 spowoduje obowiązek przywrócenia urządzenia, instalacji i wyposażenia oraz dokonanych zmian konstrukcyjnych (po uprzednim uzgodnieniu ze Spółdzielnią) do stanu poprzedniego, z jednoczesną utratą prawa do zwrotów kosztów odnośnie dokonanych działań, o ile są one przewidziane w niniejszym regulaminie.
3 W przypadku odmowy przywrócenia urządzeń, instalacji lub wyposażenia do stanu poprzedniego, o której to sytuacji mowa w ust.. 2, Spółdzielni przysługuje prawo wykonania zastępczego na koszt użytkownika lokalu.
4. W przypadku uniemożliwienia Spółdzielni działań określonych w ust. 3, Spółdzielnia skieruje sprawę na drogę postępowania sądowego celem wykonania przymusowego.
5. Obowiązki Spółdzielni określone w Rozdziale I ustają – i użytkownik lokalu traci wobec Spółdzielni wszelkie roszczenia z tego tytułu – w sytuacjach, gdy przewidziane tam naprawy i wymiany obciążające Spółdzielnię są wyłącznym następstwem działania lub zaniechania użytkownika lokalu spółdzielni lub osób wspólnie z nim zamieszkujących, a także osób za które użytkownik lokalu odpowiada. Koszt usunięcia szkody (naprawy, wymiany itp.) obciąża użytkownika lokalu spółdzielni. W powyższej sytuacji mają odpowiednie zastosowanie postanowienia ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu.
6. W przypadku wymiany grzejników standardowych przez użytkownika lokalu na inne (zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Spółdzielnię) użytkownik staje się właścicielem grzejników zdemontowanych a Spółdzielnia przyjmuje na wyposażenie nowo zamontowane grzejniki; Spółdzielnia nie refunduje kosztów takiej wymiany.
   Użytkownik lokalu traci prawo do kolejnej wymiany grzejników na okres 15 lat. O ile w tym okresie zajdzie konieczność wymiany lub naprawy użytkownik lokalu ponosi koszty z tego tytułu.

<u>Rozdział IV</u>
Podział obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali niemieszkalnych pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali.

smkodiewie

§ 14

1. Do obowiązków użytkownika lokalu garażowego w zakresie napraw wewnątrz lokalu należy:
   1) konserwacja, naprawa i wymiana drzwi garażowych,
   2) naprawa, wymiana instalacji elektrycznej wraz z osprzętem,
   3) naprawy tynków, posadzek, okien, wietrzników,
   4) malowanie ścian, grzejników c.o. itp.

2. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokalu garażowego należy:
   1) pokrycie kosztów montażu, naprawy i wymiany oraz legalizacji licznika zbiorczego energii elektrycznej na budynek garażowy,
   2) instalowanie oraz legalizacja, wymiana podliczników energii elektrycznej,
   3) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw ogólnej substancji budynku, należących do obowiązków Spółdzielni o ile użytkownik lokalu nie uzyska odszkodowania od towarzystwa ubezpieczeniowego.
   4) naprawy konstrukcji stropu (garaże piętrowe) wraz z izolacją,
   5) naprawa wentylacji.

§ 15

Remonty i konserwacje nie zaliczane do obowiązków użytkownika garażu obciążają Spółdzielnię i finansowane są z funduszu remontowego.

§ 16

W przypadku najmu lokali garażowych w budynku Spółdzielni zawarta między stronami umowa najmu powinna określać wysokość czynszu a także rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali.

Rozdział V

Postanowienia końcowe

§ 17

W przypadku najmu lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w budynkach Spółdzielni zawarta między stronami umowa najmu powinna określać wysokość czynszu najmu a także rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali (zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz lokalu).

§ 18

Obowiązki napraw nie wymienione w regulaminie a dotyczące nieruchomości wspólnej obciążają Spółdzielnię i finansowane są z funduszu remontowego.

SMKodziewic

§ 19

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
   Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
   Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal, komórkę, wynajmowane pomieszczenie, jeżeli udostępnienie jest niezbędne do wykonania napraw lub usunięcia awarii w innym lokalu.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu użytkownik lokalu powinien udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
   a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
   b) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni
   c) montażu, wymiany i odczytu urządzeń pomiarowych wody i ciepła (w tym podzielników kosztów).
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal Spółdzielni w celu wykonania prac związanych z montażem lub wymianą instalacji obowiązkowych na inne instalacje obowiązkowe, w tym w szczególności: centralnego ogrzewania, zimnej wody, ciepłej wody, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej, elektrycznej i domofonowej.

SMKodlewie

Załącznik nr 1 do Uchwały RN Nr 2/2017
z dnia 27.02.2017 r.

Załącznik nr 1
do Regulaminu podziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Kociewie" w Starogardzie Gdańskim a użytkownikiem lokalu.

Warunki techniczne wymiany stolarki okiennej przez użytkownika lokalu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kociewie" w Starogardzie Gdańskim we własnym zakresie.

I. W przypadku wymiany stolarki okiennej przez użytkownika lokalu we własnym zakresie, użytkownik lokalu winien przestrzegać następujące wymogi :

1. Wyrób winien być dopuszczony do stosowania zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.) i Ustawy z 16.04.2004 r. o wyrobach budowlanych (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 883 ze zm) oraz spełniać wymogi Polskiej Normy PN-88/B-10085:1988 (stolarka budowlana) lub PN-EN 14351-1:2006 + A1:2010 (stolarka PCV) albo stosownej aprobaty technicznej ITB.
2. Stolarka winna posiadać ocenę higieniczną Państwowego Zakładu Higieny.
3. Elementy składowe stolarki okiennej muszą spełniać wymogi stosownych Polskich Norm na dany element.
4. Dla zapewnienia dobrze działającej wentylacji grawitacyjnej mieszkania stolarka okienna musi być wyposażona w nawiewniki powietrza umieszczone w oknach , drzwiach balkonowych lub innych częściach przegród zewnętrznych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm).
   Urządzenia nawiewne winny być stosowane w ilościach zapewniających przepływ powietrza w mieszkaniu zgodny z wymogami określonymi w Polskiej Normie PN- 83/B-03430-Az:3:2000.
5. Spełnienie wymogów normy cieplnej w zakresie współczynnika przenikania ciepła określonego w rozporządzeniu cytowanym w pkt. 4.
6. Stolarka okienna musi posiadać dokumenty atestacyjne : aprobaty techniczne i certyfikaty na całe okna , nawiewniki i szyby.
7. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej„Kociewie", przy uwzględnieniu wymogów wskazanych w pkt.. 1- 6 , określi szczegółowe warunki techniczne dla wymiany stolarki okiennej w formie pisemnej dla użytkownika lokalu, który dokona wymiany stolarki okiennej zgodnie z tymi warunkami technicznymi.
   Na potwierdzenie odbioru warunków technicznych , zapoznania się z nimi i zobowiązania się do ich przestrzegania użytkownik lokalu złoży w formie pisemnej oświadczenie według wzoru , stanowiącego załącznik nr 2 do Regulaminu podziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Kociewie" w Starogardzie Gdańskim a użytkownikiem lokalu.

SMKociewie

II. Komisja techniczna dokonując odbioru wymiany stolarki zwracać będzie szczególną uwagę na:

1. właściwy sposób osadzenia stolarki (zamocowanie i uszczelnienie materiałem izolacyjnym).
2. zachowanie gabarytów – dotychczasowych wymiarów stolarki i otworów okiennych.
3. zachowanie dotychczasowych podziałów (z wyjątkiem tzw. lufcików i podziałów poziomych drzwi balkonowych).
4. do faktury, na wykonaną usługę, należy dołączyć od producenta następujące dokumenty:
   - krajową deklarację właściwości użytkowych wyrobu budowlanego zgodnych z właściwą przedmiotowo Polską Normą wyrobu lub krajową oceną techniczną,
   - kartę charakterystyki lub informacje o substancjach zawartych w wyrobie budowlanym.

Przez podział, o którym mowa w pkt. II p. pkt. 3, rozumie się trwały podział konstrukcyjny ramy skrzydła okiennego lub skrzydła okiennego i ościeżnicy dla okna otwieranego lub samej ościeżnicy dla okna stałego.

<u>Podziału tego nie może stanowić listwa maskująca przyklejona na szkło okienne.</u>

Dotychczasowe podziały okna mogą zostać zmienione o ile zmiany podziałów dokonają wszyscy lub większość mieszkańców w danym pionie okiennym.

<u>U W A G A:</u>

W przypadku wymiany stolarki okiennej we własnym zakresie należy złożyć stosowne oświadczenie wg załączonego wzoru o odpowiedzialności za skutki montażu stolarki okiennej. W przypadku zamontowania stolarki bez zachowania dotychczasowych podziałów i wymiarów użytkownik lokalu traci prawo do zwrotu poniesionych kosztów a Spółdzielnia Mieszkaniowa może dochodzić przywrócenia do stanu poprzedniego.

SMKociewie

Załącznik Nr 2 do Uchwały Rady Nadzorczej
Nr 2 / 2014 z dnia 27.01.2014 r.

Załącznik Nr 2
do Regulaminu podziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Kociewie" w Starogardzie Gdańskim a użytkownikiem lokalu

..... Starogard Gd., dnia.....
Imię i nazwisko

.....
ulica

.....
miejscowość

OŚWIADCZENIE

Kwituję odbiór warunków technicznych .jakim winna odpowiadać stolarka, której wymiany dokonuje użytkownik lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kociewie" w Starogardzie Gdańskim we własnym zakresie i zobowiązuję się do przestrzegania tych wymogów.

Jednocześnie oświadczam, że ponoszę pełną odpowiedzialność za skutki montażu stolarki nie spełniającej wymogów technicznych przedstawionych przez Spółdzielnię i zobowiązuję się do usunięcia szkód powstałych w tym zakresie.

.....
podpis użytkownika lokalu

SMKociewie