

ZASADY ROZLICZEŃ

z właścicielami i użytkownikami w zakresie: konserwacji, napraw i remontów.

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczeń Spółdzielni z właścicielami i użytkownikami lokali z tytułu: konserwacji, napraw i remontów oraz ustala obowiązki Spółdzielni w tym zakresie w ramach rozliczanych kosztów konserwacji i funduszu remontowego.
2. Finansowy zakres planowanych prac w danym roku rozliczeniowym jest określony w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni.

§ 2

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni objętych planem gospodarczo –finansowym na dany rok obejmuje: konserwacje, naprawy i remonty:
 - 1) zewnętrznych sieci wodociągowo –kanalizacyjnych, ciepłowniczych, gazowych, elektrycznych i hydroforni.
 - 2) instalacji wodociągowych do zaworu za wodomierzem łącznie z wodomierzem.
 - 3) instalacji kanalizacyjnych do trójnika włącznie na pionie w lokalu,
 - 4) instalacji centralnego ogrzewania za wyjątkiem wymiany pojedynczych grzejników w lokalach na wniosek właściciela.
 - 5) instalacji gazowej do zaworu gazowego włącznie przed kuchenką,
 - 6) instalacji elektrycznej do pierwszego zabezpieczenia w lokalu,
 - 7) instalacji odgromowej,
 - 8) instalacji wentylacyjnej za wyjątkiem kratek wentylacyjnych w lokalu,
 - 9) pokryć dachowych,
 - 10) części wspólnych budynków (z wyłączeniem wnętrza lokali mieszkalnych, lokali użytkowych , garaży i piwnic indywidualnych),
 - 11) stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach wspólnych budynku z wyłączeniem poddaszy przydzielonych do wyłącznego użytkowania.
 - 12) malowanie zewnętrznej strony stolarki okiennej i drzwiowej w ramach remontu elewacji budynku i klatek schodowych – dotyczy wyłącznie pomieszczeń wspólnych,
 - 13) sprzętu zabawowego,
 - 14) terenów zielonych,

- 15) nawierzchni ciągów pieszo –jezdnych wewnątrz osiedla,
- 16) śmietników, pomieszczeń ogólnego użytku, dźwigów,
- 17) instalacji domofonowej - właściciel lokalu ponosi koszt wymiany aparatu w lokalu w przypadku jego zniszczenia,
- 18) w przypadku modernizacji instalacji domofonowej koszt robót pokrywa Spółdzielnia z funduszu remontowego.

2. Konserwacja, naprawy i remonty poza zakresem określonym w ust. 1 mogą być wykonane przez Spółdzielnię odpłatnie na zlecenie właściciela lokalu pod warunkiem braku zaległości czynszowych.

Konserwację, naprawy i remonty wykonuje Spółdzielnia poprzez własnych konserwatorów odpowiedniej specjalności z zastrzeżeniem pierwszeństwa wykonania robót określonych w ust. 1.

Obciążenie właściciela lokalu następuje za faktyczną ilość roboczogodzin konserwatorów przy danej robocie nie mniej niż w uchwale podjętej przez Zarząd.

3. W przypadku wymiany grzejników na wniosek właściciela lokalu, właściciel lokalu ponosi koszt wody sieciowej, koszt spuszczenia i napełnienia instalacji oraz odpowietrzenia w budynku.

§ 3

W lokalach użytkowych i garażach w najmie podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie konserwacji, napraw i remontów określa umowa.

§ 4

W budynkach Spółdzielni i zaplecza technicznego Spółdzielni roboty konserwacyjne, naprawy i remonty wykonywane są w ramach planu gospodarczo –finansowego na dany rok.

§ 5

1. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach mieszkalnych wykonywana na zlecenie mieszkańca firmie zewnętrznej powinna być bezwarunkowo zgłaszana do Sekcji Techniczno –Eksploatacyjnej Spółdzielni celem sprawdzenia prawidłowości jej wykonania. Wymieniana stolarka okienna winna odpowiadać obowiązującym normom cieplnym oraz zachowywać wygląd i wymiary dotychczasowej.

2. Obowiązkiem mieszkańca dokonującego wymiany stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej w mieszkaniu jest doprowadzenie uszkodzonych elementów budynku do stanu z przed wymiany i zachowanie obowiązującej kolorystyki budynku.

3. Koszt usuwania skutków nieprawidłowego montażu stolarki okiennej i drzwiowej, *(np. uszkodzenie elementów elewacji budynku, zalewanie wodami opadowymi mieszkania znajdującego się poniżej itp.)* zleconego przez mieszkańca firmie zewnętrznej ponosi właściciel mieszkania, w którym stolarka została zamontowana.

4. W przypadku nie wykonania przez mieszkańca w ustalonym przez Spółdzielnię terminie usunięcia skutków nieprawidłowego montażu stolarki okiennej i drzwiowej Spółdzielnia ma prawo usunąć w/w skutki własnymi siłami lub zlecając to firmie zewnętrznej i kosztami naprawy obciążyć właściciela mieszkania, w którym stolarka została zamontowana.

W zakresie napraw i konserwacji balkonu i loggi obowiązują następujące zasady:

1. W ramach wspólnego funduszu remontowego budynku mogą być wykonywane wszelkie prace remontowe jeśli dotyczą wszystkich balkonów i loggi w budynku oraz doraźne naprawy w zakresie konstrukcji budynku, mocowania balustrad, izolacji płyty konstrukcyjnej oraz likwidacji przecieków na niższe kondygnacje.
2. Do zakresu właściciela lokalu należą pozostałe prace a w szczególności drobne naprawy tynku, powłoki malarskie, zabezpieczenie posadzki betonowej i inne związane z bieżącym użytkowaniem.

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Marta Łapińska-Krejza

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


.....
Irena Wysocka