

Uchwała Nr 15 / 2022

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu z dnia 25.04.2022 roku w sprawie zmiany Regulaminu napraw i innych robót wewnątrz lokali obowiązującego członków i użytkowników lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 92 ust. 9 Statutu Spółdzielni postanawia co następuje:

§ 1

W Rozdziale V ust. 1 pkt f) Regulaminu (tj. wykaz robót, których wykonanie jest zabronione; likwidacja grzejników w pomieszczeniach), po słowach „*drogach komunikacji wewnętrznej budynku,*” w miejsce przecinka stawia się kropkę i dodaje się wyrazy:

„Dopuszcza się możliwość likwidacji grzejnika w przypadku łączenia dwóch sąsiednich pomieszczeń (przez likwidację ściany działowej na całej wysokości pomieszczenia). Powyższe dotyczy możliwości likwidacji tylko i wyłącznie jednego z grzejników pod warunkiem dostosowania mocy grzewczej zachowanego grzejnika do potrzeb całej kubatury uzyskanego pomieszczenia.”

§ 2

W Rozdziale V ust. 1 pkt h) Regulaminu (tj. wykaz robót, których wykonanie jest zabronione; włączanie okapów kuchennych do przewodów wentylacyjnych lub szachtów wentylacyjnych oraz instalacyjnych), po słowach „szachtów wentylacyjnych oraz instalacyjnych,” w miejsce przecinka stawia się kropkę i dodaje się wyrazy:

„Powyższe nie dotyczy budynków, w których pomieszczenia kuchni wyposażone są w dwa piony wentylacji.”

§ 3

W Rozdziale V ust. 2 pkt b) Regulaminu (tj. wykaz robót, których wykonanie jest możliwe na podstawie pisemnej zgody Spółdzielni; likwidacja instalacji gazowej) otrzymuje następujące brzmienie:

„b) likwidacji instalacji gazowej.

W pisemnej zgodzie stanowiącej jednocześnie warunki techniczne wykonania robót Spółdzielnia określi w szczególności wymagania dotyczące przeprowadzenia prac.”

§ 4

W Rozdziale V ust. 2 pkt d) Regulaminu (tj. wykaz robót, których wykonanie jest możliwe na podstawie pisemnej zgody Spółdzielni; wykonanie otworów w ścianach wewnętrznych lokalu) otrzymuje następujące brzmienie:

„d) wykonania otworów w ścianach wewnętrznych lokalu.

W przypadku zamiaru wykonywania otworu w ścianach pełniących funkcję konstrukcyjną warunkiem pozytywnego rozpatrzenia wniosku o pozwolenie na wykonanie prac jest przedstawienie decyzji administracyjnej o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę wydanej przez państwowy organ administracji architektoniczno – budowlanej wraz z dołączeniem dokumentacji technicznej. W pisemnej zgodzie stanowiącej jednocześnie warunki techniczne wykonania robót Spółdzielnia określi w szczególności sposób prowadzenia robót.

Wykonywanie, zamurowywanie, przesuwanie otworów w ścianach działowych nie pełniących funkcji konstrukcyjnej, a także usuwanie takich ścian wymaga zgłoszenia do Spółdzielni, która określi sprawy porządkowe związane z prowadzeniem prac. Zaświadczenia o samodzielności lokali uzyskane przez Spółdzielnię wykonane zostały na podstawie inwentaryzacji ze wskazanej ilości pomieszczeń i powierzchni zgodnej ze stanem faktycznym na dzień uzyskania zaświadczenia. W przypadku usunięcia ścian działowych Spółdzielnia nie będzie korygować zaświadczenia o samodzielności lokalu, ani zmieniać powierzchni lokalu przyjętej do rozliczeń, ”

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

REGULAMIN
NAPRAW i INNYCH ROBÓT WEWNĄTRZ LOKALI OBOWIĄZUJĄCY
CZŁONKÓW i UŻYTKOWNIKÓW LOKALI w
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OSIEDLE MŁODYCH” w POZNANIU

Spis treści

| | |
|--|-----------|
| I. Postanowienia ogólne | 2 |
| 1. Podstawa prawna | 2 |
| 2. Użyte określenia | 2 |
| II. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw (remontów, konserwacji) oraz przeglądów lokali i budynków | 3 |
| 1. Podstawowe obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw, przeglądów i innych czynności wewnątrz lokali | 3 |
| 2. Podstawowe obowiązki Spółdzielni w zakresie okresowych przeglądów | 4 |
| 3. Podstawowe obowiązki Spółdzielni w zakresie usuwania skutków awarii | 5 |
| III. Dodatkowe obowiązki i uprawnienia Spółdzielni | 5 |
| IV. Obowiązki użytkownika lokalu w zakresie napraw (remontów, konserwacji) lokalu | 6 |
| 1. Podstawowe obowiązki użytkownika lokalu w zakresie napraw, remontów i innych czynności wewnątrz lokalu | 6 |
| 2. Inne obowiązki użytkownika lokalu | 8 |
| 3. Usuwanie skutków awarii | 8 |
| 4. Udostępnianie lokalu przez użytkownika | 8 |
| V. Postanowienia szczegółowe dotyczące napraw (remontów, konserwacji) w lokalach i budynkach | 9 |
| 1. Roboty, których wykonywanie jest zabronione | 9 |
| 2. Roboty, których wykonywanie jest możliwe na podstawie pisemnej zgody Spółdzielni | 10 |
| VI. Postanowienia końcowe | 13 |

I. Postanowienia ogólne

1. Podstawa prawna

- a) Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (z późniejszymi zmianami),
- b) Ustawa Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994 r. (z późniejszymi zmianami),
- c) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (z późniejszymi zmianami),
- d) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (z późniejszymi zmianami),
- e) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu.

2. Użyte określenia

Ilekcroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- a) naprawach – należy przez to rozumieć roboty konserwacyjne, remontowe, wymianę zużytych lub uszkodzonych urządzeń oraz elementów wykończenia i wyposażenia lokalu,
- b) użytkownikach – należy przez to rozumieć członka Spółdzielni niezależnie od rodzaju prawa do lokalu, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, a posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, najemców lokali mieszkalnych lub użytkowych (na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią), osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
- c) Spółdzielni – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” w Poznaniu,
- d) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy lub pomieszczenie gospodarcze, znajdujące się w zasobach Spółdzielni, oddane do indywidualnego użytkowania,
- e) pomieszczeniu ogólnego użytku – należy przez to rozumieć klatki schodowe, korytarze, ciągi komunikacyjne w piwnicach, pralnie, suszarnie, wózkarnie itp.

II. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw (remontów, konserwacji) oraz przeglądów lokali i budynków

1. Podstawowe obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw, przeglądów i innych czynności wewnątrz lokali

- a) naprawa lub wymiana rur wodociągowych do zaworów odcinających (przy wodomierzach) lokalu włącznie z zaworami odcinającymi,
- b) naprawa lub wymiana instalacji gazowej do zaworu przed urządzeniem odbiorczym włącznie (bez gazomierza),
- c) naprawa lub wymiana pionów kanalizacyjnych do trójnika (łączycego wewnętrzną instalację kanalizacji w lokalu z pionem kanalizacji) włącznie,
- d) naprawa lub wymiana instalacji centralnego ogrzewania z wyjątkiem części instalacji i grzejników c.o. wymienionych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie bez zachowania wymagań technicznych określonych przez Spółdzielnię,
- e) naprawa i zapewnienie szczelności pionów wentylacyjnych na całych długościach tych pionów wraz z usuwaniem ciągów wstecznych na pionach wentylacji,
- f) naprawa lub wymiana przewodów instalacji elektrycznej do zabezpieczeń przedlicznikowych włącznie, naprawa lub wymiana przewodów instalacji elektrycznej między zabezpieczeniem przelicznikowym, a zabezpieczeniem instalacji wewnętrznej lokalu.
W obowiązkach Spółdzielni jest dostosowanie zabezpieczeń przedlicznikowych do zaplombowania przez zakład elektroenergetyczny tj. operatora sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz wymiana bezpieczników przedlicznikowych. W przypadku wymiany zabezpieczeń przedlicznikowych, co wiąże się z koniecznością zerwania plomb, Spółdzielnia zgłasza ten fakt zakładowi elektroenergetycznemu tj. operatorowi sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej. Każde założenie plomb odbywa się staraniem i na koszt użytkownika lokalu,
- g) naprawa ścian, stropów, posadzek balkonowych, opierzeń i balustrad oraz usuwanie przecieków przez loggie i balkony,
- h) wymiana lub legalizacja wodomierzy lokalu,
- i) wymiana lub naprawa urządzeń pomocniczych do odczytu zdalnego wodomierzy (modułów radiowych),
- j) naprawa części drewnianych stolarki okiennej,
- k) wymiana stolarki okiennej w zależności od jej stanu technicznego. Stan techniczny stolarki ocenia komisja techniczna Spółdzielni, wzywana na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Z oględzin dokonanych przez komisję techniczną sporządzany jest protokół, którego kopię otrzymuje użytkownik lokalu. Termin wymiany stolarki okiennej zależy od możliwości ekonomicznych funduszu remontowego nieruchomości, w której położony jest lokal. Użytkownik lokalu może samodzielnie

wymienić stolarkę okienną zakwalifikowaną do wymiany przez komisję Spółdzielni i wnioskować o wypłatę ekwiwalentu. Niezbędnym załącznikiem wniosku jest faktura lub rachunek potwierdzający koszty wymiany stolarki. Ekwiwalent jest wypłacany pod warunkiem zachowania warunków związanych z podziałem i kolorystyką stolarki oraz wyposażeniem każdego zestawu okiennego objętego wnioskiem w nawiewnik. Wysokość ekwiwalentu nie może być wyższa niż koszty wymiany stolarki przez Spółdzielnię. Termin wypłaty ekwiwalentu zależy od możliwości ekonomicznych funduszu remontowego nieruchomości, w której położony jest lokal,

- l) konserwacja, remont, naprawa lub wymiana instalacji domofonowych w budynku i lokalu (łącznie z aparatem odbiorczym). Dotyczy instalacji zamontowanych przez Spółdzielnię,
- m) utrzymanie w dobrym stanie technicznym pomieszczeń ogólnego użytku i instalacji wewnętrznych tych pomieszczeń,
- n) naprawa, remont i inne działania określone w protokołach pokontrolnych, nakazach lub zaleceniach organów administracji nadzoru budowlanego dotyczące części budynku i instalacji pozostającej w konserwacji Spółdzielni,

2. Podstawowe obowiązki Spółdzielni w zakresie okresowych przeglądów

- a) w terminach określonych przez Prawo Budowlane i nie rzadziej niż raz w roku kontrola szczelności całej instalacji gazowej łącznie z urządzeniami gazowymi, zarówno w budynkach, jak i w lokalach,
- b) w terminach określonych przez Prawo Budowlane i nie rzadziej niż raz w roku kontrola sprawności przewodów wentylacyjnych na całych ich długościach,
- c) w terminach określonych przez Prawo Budowlane i nie rzadziej niż raz w roku kontrola stanu technicznego budynku (zgodnie z zakresem rzeczowym określonym przez Prawo Budowlane i przepisy wykonawcze),
- d) w terminach określonych przez Prawo Budowlane i nie rzadziej niż raz na 5 lat kontrola obejmująca badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji,
- e) w terminach określonych przez Prawo Budowlane i nie rzadziej niż raz na 5 lat kontrola stanu technicznego budynku, instalacji ogrzewania, wodnych i kanalizacyjnych oraz estetyki budynku i jego otoczenia (zgodnie z zakresem rzeczowym określonym przez Prawo Budowlane i przepisy wykonawcze),
- f) inne przeglądy, pomiary i badania wynikające z przepisów prawa budowlanego lub poleceń i nakazów organów administracji architektoniczno – budowlanej lub organów nadzoru budowlanego.

3. Podstawowe obowiązki Spółdzielni w zakresie usuwania skutków awarii

Usuwanie przyczyn zacieków powstałych w wyniku nieszczelności dachu, pionów kanalizacyjnych, pionów wodociągowych, całej instalacji centralnego ogrzewania (z wyjątkiem części instalacji i grzejników c.o. wymienionych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie bez zachowania wymagań technicznych określonych przez Spółdzielnię) oraz elementów odwadniających znajdujących się na elewacji budynku.

Koszty związane z usuwaniem skutków zacieków o których mowa w zdaniu powyżej Spółdzielnia pokrywa z ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przez wskazanie polisy ubezpieczeniowej,

III. Dodatkowe obowiązki i uprawnienia Spółdzielni

- a) Spółdzielnia ma prawo kontrolować wykonywanie przez użytkowników lokali obowiązków określonych w niniejszym Regulaminie,
- b) w razie stwierdzenia rażących zaniedbań, w szczególności dotyczących nieszczelności lub sposobu użytkowania instalacji i urządzeń gazowych lub połączeń do ciągów wentylacyjnych Spółdzielnia ma prawo wyznaczyć termin usunięcia nieprawidłowości przez użytkownika lokalu, a po bezskutecznym upływie terminu zgłosić ten fakt zakładowi gazowniczemu, celem odcięcia dopływu gazu do lokalu. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia ma prawo odciąć dopływ gazu do lokalu bez wyznaczania terminu usunięcia nieprawidłowości z powiadomieniem o tym fakcie użytkownika lokalu,
- c) w razie stwierdzenia rażących zaniedbań, w szczególności dotyczących połączeń elektrycznych lub sposobu użytkowania instalacji i urządzeń elektrycznych Spółdzielnia ma prawo wyznaczyć termin usunięcia nieprawidłowości przez użytkownika lokalu, a po bezskutecznym upływie terminu zgłosić ten fakt zakładowi elektroenergetycznemu tj. operatorowi sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, celem odcięcia dopływu energii elektrycznej do lokalu. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia ma prawo odciąć dopływ prądu do lokalu bez wyznaczania terminu usunięcia nieprawidłowości z powiadomieniem o tym fakcie użytkownika lokalu,
- d) w razie stwierdzenia naruszenia konstrukcji budynku w wyniku ingerencji użytkownika lokalu, Spółdzielnia ma prawo wyznaczyć sposób usunięcia nieprawidłowości. Spółdzielnia ma prawo powiadomić o zdarzeniu Państwowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego,
- e) Spółdzielnia ma prawo dostępu do instalacji stanowiących część wspólną nieruchomości, a znajdujących się w lokalu, w przypadku konieczności wykonania napraw, remontów lub czynności eksploatacyjnych i konserwacyjnych,
- f) Spółdzielnia nie pokrywa kosztów związanych z uzupełnieniem uszkodzonych okładzin ściennych, sufitowych lub podłogowych, których demontaż był niezbędny do wykonania remontów, napraw, konserwacji, czynności eksploatacyjnych, usuwania awarii (dotyczy pionów i instalacji wodnych, kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej oraz gazowych) lub wymiany urządzeń pomiarowych,

- g) Spółdzielnia nie pokrywa kosztów związanych z demontażem, montażem, naprawą lub uzupełnieniem zabudów meblowych, urządzeń itp. których usunięcie jest niezbędne do wykonania remontu, naprawy, konserwacji, czynności eksploatacyjnych, usuwania awarii lub wymiany urządzeń pomiarowych,
- h) w przypadku zastosowania na instalacji wewnętrznej lokalu rur z tworzywa sztucznego łączonych przez klejenie, Spółdzielnia nie pokrywa kosztów związanych z usunięciem uszkodzeń i nieszczelności powstałych w trakcie prowadzenia robót lub wymiany urządzeń pomiarowych. Spółdzielnia nie pokrywa również kosztów wymiany wewnętrznych instalacji wodnych wykonanych we wskazanej wyżej technologii.
Przed przystąpieniem do wszelkich prac związanych z instalacją wykonaną z rur z tworzywa sztucznego łączonych przez klejenie, Spółdzielnia przedstawi użytkownikowi lokalu pismo z informacją o wyżej opisanych zasadach prowadzenia prac. W przypadku odmowy przez użytkownika lokalu pisemnego wyrażenia zgody na prowadzenie prac zgodnie z wyżej opisanymi zasadami Spółdzielnia ma prawo odmówić wykonania bieżących napraw, usuwania awarii, remontów lub wymiany urządzeń pomiarowych. W przypadku nie dokonania wymiany urządzeń pomiarowych lokal traktowany będzie jak nieopomiarowany.

IV. Obowiązki użytkownika lokalu w zakresie napraw (remontów, konserwacji) lokalu

1. Podstawowe obowiązki użytkownika lokalu w zakresie napraw, remontów i innych czynności wewnątrz lokalu

Do obowiązków użytkownika lokalu należy utrzymywanie lokalu w należytym stanie technicznym i estetycznym oraz wykonywanie we własnym zakresie i na własny koszt następujących napraw, wymian i remontów:

- a) naprawa lub wymiana przewodów instalacji wodociągowych od zaworów odcinających (za wodomierzem) do punktów czerpalnych włącznie,
- b) wymiana zużytych uszczelnień instalacji, zaworów i baterii instalacji wodnych (których praca jest głośna i uciążliwa dla mieszkańców). W szczególności dotyczy to wymiany zużytych lub uszkodzonych baterii mieszaczowych. W przypadku zakłócania działania instalacji ciepłej wody użytkowej Spółdzielnia ma prawo wezwać użytkownika lokalu do wymiany wadliwie działającej baterii,
- c) naprawa lub wymiana urządzeń sanitarnych i gazowych lokalu,
- d) zapewnienie drożności lub wymiana przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu do trójnika pionu kanalizacyjnego (lub poziomu – w zależności od rozwiązania technicznego podłączenia urządzeń sanitarnych). Zapewnienie drożności na części trójnika (odnodze) stanowiącej podłączenie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionu kanalizacyjnego (lub poziomu – w zależności od rozwiązania technicznego podłączenia urządzeń sanitarnych),

- e) naprawa lub wymiana grzejników i części instalacji centralnego ogrzewania bezpośrednio zasilającej grzejnik. Obowiązek dotyczy grzejników wymienionych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie bez zachowania warunków technicznych wydanych przez Spółdzielnię,
- f) czyszczenie kratki wentylacyjnych otworów instalacji wentylacji lokalu,
- g) naprawa lub wymiana przewodów i osprzętu instalacji elektrycznej w lokalu wraz z zabezpieczeniem instalacji wewnętrznej lokalu (bez zabezpieczenia przedlicznikowego),
- h) plombowanie licznika elektrycznego i zabezpieczenia przedlicznikowego przez zakład elektroenergetyczny tj. operatora sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej odbywa się staraniem i na koszt użytkownika lokalu,
- i) plombowanie licznika gazu przez zakład gazowniczy odbywa się staraniem i na koszt użytkownika lokalu (dotyczy gazomierzy indywidualnych lokalu),
- j) utrzymanie w dobrym stanie technicznym balkonów, loggii, tarasów (posadzek i ścian),
- k) malowanie, z częstotliwością gwarantującą zachowanie walorów techniczno – estetycznych stolarki okiennej drewnianej (obustronnie), stolarki i ślusarki drzwiowej. Malowanie należy wykonywać zgodnie z kolorystyką ustaloną dla danego budynku,
- l) konserwacja, naprawa lub wymiana zamków, zamknięć, okuć, zawiasów i tym podobnych elementów w stolarce okiennej i drzwiach balkonowych,
- m) wymiana lub uzupełnienie uszkodzonego oszklenia stolarki okiennej i drzwiowej,
- n) wymiana lub uzupełnienie uszkodzonych lub zużytych uszczelnień stolarki okiennej i drzwiowej,
- o) malowanie, z częstotliwością gwarantującą zachowanie walorów techniczno – estetycznych ścian i sufitów z ewentualnymi wyprawkami tynkarskimi. Dopuszcza się zamiennie do malowania wykonywanie okładzin z innych materiałów,
- p) malowanie, z częstotliwością gwarantującą zachowanie walorów techniczno – estetycznych rur instalacyjnych stalowych z uwzględnieniem zabezpieczenia przed korozją,
- q) naprawa lub wymiana posadzek wraz z ewentualną naprawą i wyrównaniem podłoży posadzkowych.

2. Inne obowiązki użytkownika lokalu

- a) użytkownik lokalu jest zobowiązany zapewnić dokonywanie wszelkich napraw, remontów i wymian urządzeń przez osoby o odpowiednich uprawnieniach. W szczególności dotyczy to robót na instalacji gazowej, elektrycznej i centralnego ogrzewania,
- b) użytkownik lokalu jest zobowiązany do natychmiastowego zawiadomienia Spółdzielni o wszelkich dostrzeżonych usterkach i awariach wewnątrz lokalu, których usunięcie stanowi obowiązek Spółdzielni,
- c) użytkownik lokalu jest zobowiązany zgłosić w dziale technicznym Spółdzielni remonty, naprawy, przebudowy związane z instalacją wodną, kanalizacyjną, gazową, elektryczną oraz zmiany w ścianach konstrukcyjnych budynków z zastrzeżeniem obowiązków o których mowa w pkt. V. 2 Regulaminu,
- d) użytkownik lokalu zobowiązany jest stosować się do wydanych przez Spółdzielnię warunków technicznych przeprowadzenia remontu, naprawy, przebudowy lub wymiany urządzeń związanych z instalacją wodną, kanalizacyjną, gazową, elektryczną oraz zmian w ścianach konstrukcyjnych budynków,
- e) użytkownik lokalu zobowiązany jest stosować się do zaleceń wydanych po przeprowadzonych przeglądach.

3. Usuwanie skutków awarii

Koszty usuwania wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu oraz poza nim, powstałych z winy użytkownika lokalu lub z części instalacji i urządzeń pozostających w konserwacji użytkownika lokalu obciążają tego użytkownika. Zasada ta dotyczy również wymiany urządzeń i wyposażenia technicznego budynku uszkodzonego z winy użytkownika lokalu.

4. Udostępnianie lokalu przez użytkownika

- a) użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu oraz zapewnienia swobodnego dostępu do instalacji i części instalacji w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych ze Spółdzielnią, celem przeprowadzenia przeglądu technicznego, remontu albo usunięcia awarii,
- b) użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu oraz zapewnienia swobodnego dostępu do instalacji i części instalacji w dniach i godzinach wyznaczonych przez Spółdzielnię w celu usunięcia nieprawidłowości zgłoszonych przez Państwowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, Państwową Straż Pożarną lub inne jednostki administracji państwowej. Powyższe dotyczy również udostępnienia lokalu do oględzin dokonywanych przez przedstawicieli w/w organów administracji państwowej,
- c) użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu oraz zapewnienia swobodnego dostępu do instalacji i części instalacji w celu dokonania okresowego, a w szczególnych, uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych napraw, a także ich wykonania,

- d) użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu oraz zapewnienia swobodnego dostępu do instalacji i części instalacji w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac należących do obowiązków użytkownika lokalu. Koszty wykonania takich prac obciążają użytkownika,
- e) w przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej powstaniem szkody, użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal oraz zapewnić swobodny dostęp do instalacji lub części instalacji w celu usunięcia szkody. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciele Spółdzielni mogą wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymagana jest pomoc Straży Pożarnej, Państwowej Inspekcji Sanitarnej lub innych służb, także przy ich udziale,
- f) jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub stale z nim zamieszkującej pełnoletniej osoby, przedstawiciele Spółdzielni zobowiązani są zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół,
- g) jeżeli lokal lub budynek wymagają natychmiastowych prac remontowych, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z lokalu jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót,

V. Postanowienia szczegółowe dotyczące napraw (remontów, konserwacji) w lokalach i budynkach

1. Roboty, których wykonywanie jest zabronione

Zakazuje się użytkownikom lokali wykonywania następujących robót:

- a) montażu automatu ciśnieniowego przy misce ustępowej,
- b) podłączania paneli natryskowych, wanien z hydromasażem itp. do instalacji wewnętrznej lokalu nie wyposażonej w zawór zwrotny,
- c) zmiany lokalizacji, trasy oraz zabudowy przewodów instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed urządzeniem gazowym,
- d) montażu odwodnień liniowych natrysków i brodzików,
- e) montażu urządzeń do rozdrabniania i przepompowywania nieczystości na podłączeniach instalacji kanalizacyjnych,
- f) likwidacji grzejników w pomieszczeniach.
W przypadku wymiany przez Spółdzielnię całej instalacji centralnego ogrzewania w budynku, co poprzedzone jest wykonaniem projektu nowej instalacji, Spółdzielnia może podjąć decyzję o rezygnacji z grzejników w całych pionach niektórych pomieszczeń (np. kuchni) lub drogach komunikacji wewnętrznej budynku,

- g) montażu wentylatorów elektrycznych do przewodów wentylacji lub szachtów wentylacyjnych oraz instalacyjnych,
- h) włączania okapów kuchennych do przewodów wentylacji lub szachtów wentylacyjnych oraz instalacyjnych,
- i) ingerencji w instalację wentylacji, w tym zabudowy, przebudowy, likwidacji oraz zmiany lokalizacji otworów wlotowych instalacji wentylacji,
- j) zabudowy szachtów instalacyjnych i wentylacyjnych oraz wykorzystywania ich na cele gospodarcze,
- k) dokonywania zmian i ingerencji w pionory oraz części wspólne instalacji wodnych, kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania,
- l) malowania lub oklejania stolarki okiennej od strony zewnętrznej niezgodnie z kolorystyką budynku. Powyższe dotyczy również wymiany stolarki okiennej niezgodnie z kolorystyką budynku,
- m) montażu stolarki okiennej bez nawiewników,
- n) malowania balkonów, loggii i elementów konstrukcyjnych niezgodnie z kolorystyką budynku,
- o) montażu lub demontażu osłon balkonowych,
- p) włączania do osobistego użytku korytarzy i innych pomieszczeń komunikacji wspólnej budynku,
- q) montażu urządzeń i prowadzenia przewodów oraz instalacji w częściach wspólnych oraz na elewacji budynku.

2. Roboty, których wykonywanie jest możliwe na podstawie pisemnej zgody Spółdzielni

Uzyskanie przez użytkownika lokalu pisemnej zgody Spółdzielni jest niezbędne do wykonywania następujących robót:

- a) wymiany grzejników w pomieszczeniach lokalu.
W pisemnej zgodzie stanowiącej jednocześnie warunki techniczne wykonania robót Spółdzielnia określi w szczególności: rozwiązania materiałowe grzejnika i jego osprzętu instalacyjnego, zasady spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania, zasady i czas przeprowadzenia prac remontowych, zasady odbioru robót. W przypadku nie zachowania przez użytkownika lokalu wydanych warunków technicznych grzejnik nie zostanie odebrany przez Spółdzielnię, co oznacza brak możliwości opomiarowania zużycia ciepła z winy użytkownika. Grzejnik nie odebrany przez Spółdzielnię ze względu na nie zachowanie wydanych warunków technicznych jego wymiany pozostaje w konserwacji użytkownika lokalu. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może odmówić rozpoczęcia sezonu grzewczego w budynku (np. zagrożenie bezpieczeństwa mienia związanego z uruchomieniem ogrzewania), wzywając jednocześnie

pisemnie użytkownika lokalu do przywrócenia instalacji do stanu technicznego przed wymianą grzejników,

b) likwidacji instalacji gazowej

Warunkiem pozytywnego rozpatrzenia wniosku o pozwolenie na wykonanie prac jest dołączenie zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu dotyczącego wykonania prac wydanego przez państwowy organ administracji architektoniczno-budowlanej. W pisemnej zgodzie stanowiącej jednocześnie warunki techniczne wykonania robót Spółdzielnia określi w szczególności: wymagania dotyczące decyzji administracyjnej zgłoszenia zamiaru rozbiórki instalacji oraz wymagania dotyczące przeprowadzenia prac,

c) montażu instalacji klimatyzacji

W pisemnej zgodzie stanowiącej jednocześnie warunki techniczne wykonania robót Spółdzielnia określi w szczególności: lokalizację i sposób montażu jednostki zewnętrznej klimatyzacji, sposób prowadzenia przewodów i odprowadzenia skroplin, wymagania akustyczne dla urządzeń klimatyzacyjnych oraz sposób prowadzenia robót,

d) wykonania otworów w ścianach wewnętrznych lokalu

W przypadku zamiaru wykonywania otworu w ścianach nośnych warunkiem pozytywnego rozpatrzenia wniosku o pozwolenie na wykonanie prac jest przedstawienie decyzji administracyjnej o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę wydanej przez państwowy organ administracji architektoniczno-budowlanej wraz z dołączeniem dokumentacji technicznej. W pisemnej zgodzie stanowiącej jednocześnie warunki techniczne wykonania robót Spółdzielnia określi w szczególności sposób prowadzenia robót.

Wykonywanie, zamurowywanie, przesuwanie otworów w ścianach działowych nie pełniących funkcji nośnej, a także usuwanie takich ścian wymaga zgłoszenia do Spółdzielni, która określi sprawy porządkowe związane z prowadzeniem prac. Zaświadczenia o samodzielności lokali uzyskane przez Spółdzielnię wykonane zostały na podstawie inwentaryzacji ze wskazanej ilości pomieszczeń i powierzchni zgodnej ze stanem faktycznym na dzień uzyskania zaświadczenia. W przypadku usunięcia ścian działowych Spółdzielnia nie będzie korygować zaświadczenia o samodzielności lokalu, ani zmieniać powierzchni lokalu przyjętej do rozliczeń,

e) montażu rolet zewnętrznych

W pisemnej zgodzie stanowiącej jednocześnie warunki techniczne wykonania robót Spółdzielnia określi w szczególności: wymiary zewnętrzne i sposób montażu rolety zewnętrznej oraz sposób prowadzenia robót,

f) zabudowy loggii i balkonów

W pisemnej zgodzie stanowiącej jednocześnie warunki techniczne wykonania robót Spółdzielnia określi w szczególności: rodzaj konstrukcji i rozwiązanie materiałowe wypełnienia zabudowy loggii lub balkonu, sposób montażu, sposób prowadzenia robót,

- g) montażu markizy balkonowej
W pisemnej zgodzie stanowiącej jednocześnie warunki techniczne wykonania robót Spółdzielnia określi w szczególności: wymagania dotyczące konstrukcji i sposobu montażu markizy oraz sposób prowadzenia robót,
- h) montażu siatki na loggiach i balkonach
W pisemnej zgodzie stanowiącej jednocześnie warunki techniczne wykonania robót Spółdzielnia określi w szczególności: wymagania dotyczące konstrukcji i sposobu montażu siatki oraz sposób prowadzenia robót,
- i) montażu krat na balkonach i oknach
Warunkiem pozytywnego rozpatrzenia wniosku o pozwolenie na wykonanie prac jest dołączenie zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu dotyczącego wykonania prac wydanego przez państwowy organ administracji architektoniczno-budowlanej wraz z dołączeniem dokumentacji technicznej. W pisemnej zgodzie stanowiącej jednocześnie warunki techniczne wykonania robót Spółdzielnia określi w szczególności: wymagania dotyczące rozwiązania technicznego krat i ich mocowania oraz sposób prowadzenia robót,
- j) montażu anten telewizyjnych, radiowo-komunikacyjnych i innych
W pisemnej zgodzie stanowiącej jednocześnie warunki techniczne wykonania robót Spółdzielnia określi w szczególności: lokalizację i sposób montażu anteny, sposób prowadzenia przewodów oraz sposób prowadzenia robót,
- k) montażu instalacji teletechnicznych (sieci teleinformatyczne i instalacje telekomunikacyjne np. internet, monitoring, alarm)
Udostępnienie operatorom nieruchomości i budynków Spółdzielni w celu wykonania infrastruktury telekomunikacyjnej określone zostało w „Warunkach realizacji i eksploatacji kablowych sieci teleinformatycznych i instalacji telekomunikacyjnych na Nieruchomościach i w Budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu”. Możliwość podłączenia lokalu do istniejącej instalacji wymaga pisemnej zgody Spółdzielni, która określi warunki techniczne montażu, w szczególności: trasę i sposób rozprowadzenia instalacji /zaopiniuje projekt wykonany przez operatora i projektanta/.
Zasady funkcjonowania monitoringu wizyjnego na nieruchomościach Spółdzielni, cele monitoringu, miejsce instalowania kamer systemu monitoringu w zasobach Spółdzielni, reguły rejestracji i zapisu informacji wraz ze sposobem ich zabezpieczenia oraz możliwość udostępniania danych o zarejestrowanych zdarzeniach osobom trzecim określone zostało w „Regulaminie funkcjonowania monitoringu wizyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu”. W pisemnej zgodzie Spółdzielnia określa warunki konieczne do spełnienia celem montażu monitoringu wizyjnego.
W przypadku instalacji alarmowych Spółdzielnia zaopiniuje przedstawioną dokumentację techniczną montażu instalacji alarmowej,
- l) montażu szyldów i reklam zewnętrznych
W pisemnej zgodzie stanowiącej jednocześnie warunki techniczne wykonania robót Spółdzielnia określi w szczególności: lokalizację i sposób montażu szyldu lub reklamy, możliwość i sposób prowadzenia ewentualnych przewodów

elektrycznych, wysokość odpłatności za najem powierzchni reklamowej oraz sposób prowadzenia robót,

m) zmian w instalacji elektrycznej

W pisemnej zgodzie stanowiącej jednocześnie warunki techniczne wykonania robót Spółdzielnia określi w szczególności: możliwości techniczne zwiększenia zabezpieczeń przedlicznikowych i zmiany parametrów technicznych energii elektrycznej, sposób prowadzenia przewodów elektrycznych oraz sposób prowadzenia robót,

n) montażu drugich drzwi wejściowych do lokalu

Warunkiem pozytywnego rozpatrzenia wniosku o pozwolenie na wykonanie prac jest dołączenie decyzji administracyjnej o braku sprzeciwu dotyczącego wykonania prac wydanej przez państwowy organ administracji architektoniczno-budowlanej wraz z dołączeniem dokumentacji technicznej uzgodnionej przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych. W pisemnej zgodzie stanowiącej jednocześnie warunki techniczne wykonania robót Spółdzielnia określi w szczególności sposób prowadzenia robót,

o) wymiany okien w lokalach mieszkalnych

W pisemnej zgodzie stanowiącej jednocześnie warunki techniczne wykonania robót Spółdzielnia określi w szczególności: kolorystykę, podział, wyposażenie techniczne stolarki oraz sposób prowadzenia robót,

p) wymiany drzwi w lokalach użytkowych

W pisemnej zgodzie stanowiącej jednocześnie warunki techniczne wykonania robót Spółdzielnia określi w szczególności: kolorystykę, podział, wyposażenie techniczne stolarki oraz sposób prowadzenia robót,

VI. Postanowienia końcowe

- 1) Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2020 z dnia 21.09.2020 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
- 2) Z chwilą wejścia w życie w/w Uchwały przestaje obowiązywać dotychczasowy „Regulamin napraw wewnątrz lokali obowiązujący użytkowników lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu” przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 101/2004 z dnia 31.05.2004 r.