

REGULAMIN
NAPRAW I INNYCH ROBÓT WEWNĄTRZ LOKALI OBOWIAZUJĄCY
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	9
4. Udostępnianie lokalu przez użytkownika	9
V. Postanowienia szczegółowe dotyczące napraw (remontów, konserwacji) w lokalach i budynkach	10
1. Roboty, których wykonywania jest zabronione	10
2. Roboty, których wykonywanie jest możliwe na podstawie pisemnej zgody Spółdzielni	11
VI. Postanowienia końcowe	14

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) Rozporządzenie 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) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (z późniejszymi zmianami),
- f) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu.

2. Użyte określenia

Ilekoć 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 (przy wodomierzach) odcinających dopływ wody do lokalu, włącznie z zaworami odcinającymi, wodomierzem i śrubunkami przyłączeniowymi wodomierzy (tzw. bosty),
 - b) naprawa lub wymiana instalacji gazowej do zaworu przed urządzeniem odbiorczym włącznie (bez gazomierza),
 - c) naprawa lub wymiana pionów kanalizacyjnych do trójnika (łąającego 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 przedlicznikowym, 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) montaż, wymiana lub naprawa autonomicznych czujek dymu i autonomicznych czujek tlenu węgla,
 - j) wymiana lub naprawa urządzeń pomocniczych do odczytu zdalnego wodomierzy (modułów radiowych),
 - k) naprawa części drewnianych stolarki okiennej,

- l) 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,
- m) konserwacja, naprawa lub wymiana drzwi wejściowych i okien lokalu użytkowego,
- n) konserwacja, remont, naprawa lub wymiana instalacji domofonowych w budynku i lokalu (łącznie z aparatem odbiorczym). Dotyczy instalacji zamontowanych przez Spółdzielnię,
- o) utrzymanie w dobrym stanie technicznym pomieszczeń ogólnego użytku i instalacji wewnętrznych tych pomieszczeń,
- p) 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) w terminach określonych przez rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, o którym mowa w punkcie 1.1 lit. e) i nie rzadziej niż raz w roku konserwacja oraz kontrola sprawności autonomicznych czujek dymu i autonomicznych czujek tlenu węgla,
- g) 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 Powiatowy 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 niedokonania wymiany urządzeń pomiarowych lokal traktowany będzie jak nieopomiarowany.

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

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. W przypadku

braku zaworów odcinających za wodomierzem, od śrubunku przyłączeniowego za wodomierzem (tzw. bost) 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 krutek 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 drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego oraz drzwi wejściowych do pomieszczeń przynależnych do tego lokalu,
- m) konserwacja, naprawa lub wymiana zamków, zamknięć, okuć, zawiasów i tym podobnych elementów w stolarce okiennej, drzwiach balkonowych, drzwiach wejściowych do lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do niego,

- n) wymiana lub uzupełnienie uszkodzonego oszklenia stolarki okiennej i drzwiowej,
- o) wymiana lub uzupełnienie uszkodzonych lub zużytych uszczelnień stolarki okiennej i drzwiowej,
- p) 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,
- q) malowanie, z częstotliwością gwarantującą zachowanie walorów techniczno – estetycznych rur instalacyjnych stalowych z uwzględnieniem zabezpieczenia przed korozją,
- r) 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,
- f) użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić warunki eksploatacji autonomicznej czujki dymu i autonomicznej czujki tlenku węgla zgodne z instrukcją obsługi opracowaną przez producenta,
- g) użytkownik lokalu w przypadku przeprowadzania remontów zobowiązany jest do uzgodnienia miejsca ustawienia pojemnika na odpady budowlane z kierownictwem osiedla. Pojemnik na odpady budowlane ustawiany jest staraniem i na koszt użytkownika lokalu.

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 miejsc zamontowania autonomicznych czujek dymu i tlenu węgla celem ich montażu, konserwacji, sprawdzenia sprawności działania, przeglądu lub wymiany,
- c) 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,
- d) 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,
- e) 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,
- f) w przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą 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,
- g) 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,

- h) 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. Dopuszcza się możliwość likwidacji grzejnika w przypadku łączenia przez użytkownika (za zgodą Spółdzielni) dwóch sąsiednich pomieszczeń (przez likwidację ściany dzielącej 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.
- g) montażu wentylatorów elektrycznych do przewodów wentylacji lub szachtów wentylacyjnych oraz instalacyjnych.
- h) włączania okapów kuchennych do przewodów wentylacji lub szachtów wentylacyjnych oraz instalacyjnych. Powyższe nie dotyczy budynków, w których pomieszczenia kuchni wyposażone są w dwa piony wentylacji.
- i) ingerencji w instalację wentylacji, w tym zabudowy, przebudowy, likwidacji oraz zmiany lokalizacji otworów wlotowych instalacji wentylacji,
- j) ingerencji lub eksploatacji autonomicznych czujek dymu i tlenku węgla w sposób niezgodny z instrukcją producenta,

- k) zabudowy szachtów instalacyjnych i wentylacyjnych oraz wykorzystywania ich na cele gospodarcze,
- l) dokonywania zmian i ingerencji w piony oraz części wspólne instalacji wodnych, kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania,
- m) malowania lub oklejania stolarki okiennej od strony zewnętrznej niezgodnie z kolorystyką budynku. Powyższe dotyczy również wymiany stolarki okiennej niezgodnie z kolorystyką budynku,
- n) montażu stolarki okiennej bez nawiewników,
- o) malowania balkonów, loggii i elementów konstrukcyjnych niezgodnie z kolorystyką budynku,
- p) montażu lub demontażu osłon balkonowych,
- q) włączania do osobistego użytku korytarzy i innych pomieszczeń komunikacji wspólnej budynku,
- r) 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 niezachowania 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 niezachowanie 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
W pisemnej zgodzie stanowiącej jednocześnie warunki techniczne wykonania robót Spółdzielnia określi w szczególności: 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 pełniących funkcję konstrukcyjną warunkiem pozytywnego rozpatrzenia wniosku o pozwolenie na wykonanie prac (złożenia przez wnioskodawcę oświadczenia o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane) jest przedstawienie projektu budowlanego wykonanego przez osobę posiadającą niezbędne uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie. Pisemna akceptacja projektu budowlanego przez Spółdzielnię jest wyrażeniem zgody na złożenie przez wnioskodawcę oświadczenia o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane i wystąpieniu do właściwego państwowego organu administracji architektoniczno-budowlanej z wnioskiem o zatwierdzenie projektu budowlanego i pozwolenie na budowę. Na podstawie przekazanej przez wnioskodawcę kopii decyzji administracyjnej o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę wydanej przez państwowy organ administracji architektoniczno-budowlanej wraz z dołączeniem dokumentacji technicznej Spółdzielnia pisemnie wyraża ostateczną zgodę na przeprowadzenie robót. W pisemnej zgodzie stanowiącej jednocześnie warunki techniczne wykonania robót Spółdzielnia określi w szczególności sposób prowadzenia robót. Do chwili wyrażenia ostatecznej zgody przez Spółdzielnię zabronione jest rozpoczęcie 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 liczby pomieszczeń i powierzchni zgodnej ze stanem faktycznym na dzień uzyskania zaświadczenia. W przypadku powyższych zmian 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. Zabudowa loggii i balkonów nie może polegać na montażu instalacji fotowoltaicznych,

- 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 wydane 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 rozwiązań 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,

VI. Postanowienia końcowe

1. Uchyla się *Regulamin napraw wewnątrz lokali obowiązujący użytkowników lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu* uchwalony przez Radę Nadzorczą na mocy uchwały nr 24/2020 z dnia 21 września 2020 roku.
2. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.