Załącznik
do Uchwały Rady Nadzorczej
PSM L-W w Pile
Nr 14/2021 z dnia 13.12.2021 r.

REGULAMIN

Podziału obowiązków w zakresie napraw i konserwacji wewnątrz lokali pomiędzy Pilską Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko- Własnościową w Pile a użytkownikami lokali

Rozdział 1

Postanowienie ogólne

§ 1

Definicje pojęć użytych w regulaminie:

1) *użytkownik lokalu* to osoba posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu lub będąca jego właścicielem bez względu na posiadane członkostwo w Spółdzielni,

2) *naprawami* są roboty konserwacyjno – remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych instalacji, elementów wykończenia lub wyposażenia budynków i lokali,

3) *przez lokal* należy rozumieć lokal mieszkalny lub użytkowy wraz z pomieszczeniami pomocniczymi oddany do indywidualnego użytkowania,

4) *część wspólna* jest to część budynku lub gruntu, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,

5) *wewnętrzna instalacja wodociągowa* to układ przewodów wody zimnej w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu za zaworem odcinającym dany lokal, a zakończenie w punktach czerpalnych zimnej wody,

6) *wewnętrzna instalacja ciepłej wody użytkowej* to układ przewodów wody ciepłej w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym dany lokal, a zakończenie w punktach czerpalnych ciepłej wody,

7) *wewnętrzna instalacja kanalizacyjna* to układ przewodów kanalizacyjnych w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia pionu z poziomym przewodem kanalizacyjnym w lokalu, a zakończenie w miejscu przewodów z urządzeniami techniczno-sanitarnymi,

8) *wewnętrzna instalacja gazowa* to układ przewodów gazowych w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem (pierwszym od strony pionu) odcinającym dany lokal, a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami,

9) *instalacja centralnego ogrzewania* to układ przewodów centralnego ogrzewania w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem mający początek w miejscu połączenia przewodów z zaworami odcinającymi tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza, a zakończenie na grzejnikach i elementach grzejnych,

10) *wewnętrzna instalacja elektryczna* to układ przewodów w lokalu wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, układem pomiarowo-rozliczeniowym wraz z tablicą, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mający początek na zaciskach wejściowych przedlicznikowego zabezpieczenia lokalu, a koniec na gniazdach wtykowych, wypustach oświetleniowych i zainstalowanych na stałe odbiornikach zasilanych energią elektryczną,

11) *przewody spalinowe* to przewody wraz z wyposażeniem, służące do odprowadzania spalin z palenisk opalanych paliwem gazowych do kanałów spalinowych,

12) *kanały spalinowe* to kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania spalin ponad dach,

13) *kanały wentylacyjne* to kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania zanieczyszczonego powietrza z poszczególnych pomieszczeń,

14) *przewody dymowe* to przewody wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu z palenisk opalanych paliwem stałym do kanałów dymowych,

15) *kanały dymowe* to kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu ponad dach.

Rozdział 2

Obowiązki Spółdzielni

§ 2

1. Naprawy wewnątrz lokali, nie należące do użytkowników lokali obciążają Spółdzielnię.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy:
   1) dokonywanie przeglądów technicznych w terminach określonych przepisami prawa,
   2) naprawa, uszczelnianie i wymiana instalacji gazowej bez urządzeń gazowych (kuchenka gazowa, piecyk)
   3) naprawa i wymiana ciepłomierzy, wodomierzy zimnej i ciepłej wody wraz ich legalizacją oraz logoterm,
   4) naprawa i wymiana pionów kanalizacyjnych wraz z trójnikiem bez podejść do urządzeń w lokalu,
   5) naprawa i wymiana pionów zimnej i ciepłej wody z zaworami odcinającymi wraz z wodomierzem lokalowym,
   6) czyszczenie i udrażnianie przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i podejściach poziomych do budynku,
   7) sprawdzanie drożności i szczelności studzienek, wpustów deszczowych, rynien i rur spustowych,
   8) naprawa i wymiana w wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, spowodowana awarią bądź uszkodzeniem, bez stwierdzonej winy

8) naprawa i wymiana w wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, spowodowana awarią bądź uszkodzeniem, bez stwierdzonej winy użytkownika lokalu, z wyłączeniem wymiany istniejących grzejników na nowe i podzielników ciepła,
9) naprawa i wymiana zasilającego przewodu instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej z wyłączeniem tej tablicy i bezpieczników,
10) naprawa i wymiana instalacji domofonowej poza panelami słuchawkowymi w lokalu,
11) naprawa i konserwacja instalacji wentylacyjnej z wyjątkiem kratek wentylacyjnych oraz nawiewników okiennych w lokalach,
12) naprawa elementów konstrukcyjnych ścian i stropów w lokalach,
13) naprawa posadzek, płytek wraz z elementami konstrukcyjnymi loggii i balkonów wraz z usuwaniem przecieków,
14) naprawa i wymiana parapetów zewnętrznych z przyczyn niezawinionych przez użytkownika lokalu,
15) naprawa i wymiana stolarki okiennej w pomieszczeniach wspólnego użytku i lokalach użytkowych w najmie,
16) naprawa skrzynek pocztowych bez wymiany zamków i kluczy.

Rozdział 3

Obowiązki użytkowników lokali

§ 3

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do jego udostępnienia celem przeprowadzenia obowiązkowych kontroli budowlanych, instalacji elektrycznej, wentylacyjnej, gazowej i wodno-kanalizacyjnej,
2. Do obowiązków użytkownika lokalu należą:
   1) malowanie sufitów i ścian wraz z naprawą tynków,
   2) malowanie drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej,
   3) malowanie grzejników i rur w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
   4) naprawa lub wymiana posadzek oraz ściennych okładzin ceramicznych w lokalu,
   5) naprawa i konserwacja stolarki okiennej polegająca na regulacji bądź wymianie okuć, szkleniu i uszczelnianiu szyb oraz montażu nawiewników okiennych,
   6) naprawa i konserwacja drzwi wejściowych do lokalu oraz umieszczenie numeru lokalu,
   7) udrożnienie, naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej do trójnika w pionie,
   8) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji zimnej i ciepłej wody w lokalu do wodomierza wraz z urządzeniami techniczno-sanitarnymi,
   9) naprawa okresowa, przeglądy, konserwacja i wymiana elektrycznych kuchenek i podgrzewaczy wody,
   10) naprawa, wymiana i co najmniej raz w roku przegląd oraz konserwacja urządzeń gazowych wykonana przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia,
   11) przedstawianie do wglądu osobie dokonującej okresowej kontroli instalacji gazowej w lokalu, zaświadczenia potwierdzającego wykonanie przeglądu technicznego urządzenia gazowego,
   12) dostarczenie do Spółdzielni protokołów próby szczelności sporządzonych przez osoby uprawnione w przypadku modernizacji instalacji gazowej w lokalu,

13) dostarczenie do Spółdzielni protokołów pomiarów instalacji elektrycznej sporządzonych przez osoby uprawnione w przypadku modernizacji instalacji elektrycznej w lokalu,
14) naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem i tablicą bezpiecznikową. Koszty założenia plomby przez sprzedawcę, zabezpieczenia przedlicznikowego oraz w układzie pomiarowym, obciążają odbiorcę.
15) utrzymywanie w sprawności technicznej kratek wentylacyjnych, nawiewników okiennych oraz odprowadzających przewodów spalinowych i dymowych,
16) zapewnienie odpowiedniego nawiewu przez drzwi do pomieszczeń higieniczno-sanitarnych,
17) malowanie balustrad balkonów i loggii w istniejącej kolorystyce,
18) naprawa oraz wymiana zamków i kluczy do skrzynek pocztowych,
19) naprawa oraz wymiana pilotów do bram i szlabanów,
20) dorabianie kluczy do drzwi wejściowych budynku, piwnicy i altan śmietnikowych,
21) wymiana i naprawa gniazdek antenowych, sieci komputerowej oraz internetowej,
22) likwidacja skutków niewłaściwej wentylacji mieszkania (usuwanie pleśni, grzybów itp.)

Rozdział 4

Postanowienia końcowe

§ 4

1. Spółdzielnia na wniosek użytkownika lokalu wyda warunki techniczne na niżej wymienione prace remontowe :
   1) ingerencja w elementy konstrukcyjne budynku,
   2) demontaż i wymiana grzejników centralnego ogrzewania w lokalu,
   3) modernizację wewnętrznej instalacji gazowej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej w lokalach,
   4) wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych,
   5) przeróbki oraz montażu wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej w lokalu,
   6) montaż żaluzji, rolet zewnętrznych okiennych i balkonowych oraz anten telewizyjnych i krótkofalarskich,
   7) zmiany układu ścian działowych lub funkcji poszczególnych pomieszczeń w lokalu,
   8) zmiana mocy przyłączeniowej w instalacji elektrycznej,
   9) instalowanie oświetlenia w pomieszczeniach piwnicznych,
   10) i inne nie wymienione w pkt.1-9.
2. Wymiana stolarki okiennej w lokalach może nastąpić na warunkach określonych w odrębnym Regulaminie wymiany stolarki okiennej w zasobach Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pile.
3. Montaż klimatyzatorów w lokalach może nastąpić na warunkach określonych w odrębnym Regulaminie montażu klimatyzatorów, anten, paneli słonecznych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pile.
4. Wszelkie naprawy leżące po stronie Spółdzielni, a zawinione przez użytkownika lokalu będą wykonane na jego koszt.

§ 5

Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków Użytkownika mogą być wykonane odpłatnie przez Spółdzielnię.

§ 6

1. W przypadku zabudowania przez użytkownika lokalu instalacji wodno –kanalizacyjnej oraz innych instalacji i urządzeń, znajdujących się wewnątrz lokalu, glazurą lub innymi materiałami ochronno – dekoracyjnymi, w razie prowadzenia robót remontowo - naprawczych, koszty ich demontażu i ponownej zabudowy ponosi użytkownik, z wyłączeniem instalacji za które odpowiedzialna jest Spółdzielnia.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do przechowywania materiałów ściennych i podłogowych w celu ich odtworzenia w związku z usuwaniem awarii instalacji, za które odpowiedzialna jest Spółdzielnia.

§ 7

Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników lokali usługowo-handlowych, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub lokali stanowiących odrębną własność, a także wobec osób posiadających lokale bez tytułu prawnego.

§ 8

Podział zakresu obowiązków pomiędzy Spółdzielnią i Najemcami lokali określa zawarta umowa najmu.

§ 9

1. Z dniem 01.01.2022r. uchwały tracą moc uchwały nr: 28/2010 z dnia 21.06.2010 r, 35/2011 z dnia 19.12.2011 r., 09/2013 z dnia 07.10.2013 r.,
2. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą PSM L-W w Pile w dniu 15.12.2021r. Uchwałą Nr 14../2021 i obowiązują od dnia 01.01.2022r.

Przewodniczący
RADY NADZORCZEJ
(Przemysław Pawlikowski)

Sekretarz
RADY NADZORCZEJ
(Dorota Mijalska)

RADCA PRAWNY
mgr Izabela Izydorczak
(PZ- 1731/99)