

Wyciąg z Regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sanoku

Rozdział 5

Obowiązki Zakładu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

- § 23. 1. Obsługę zasobów mieszkaniowych w zakresie konserwacji i eksploatacji prowadzą podmioty wyłonione w trybie przetargu, z którymi SSM zawiera umowy o ich wykonanie. Umowy określają:
- 1) teren obsługi,
 - 2) zakres robót,
 - 3) terminy wykonania robót,
 - 4) prowadzenie dyżurów,
 - 5) sposób rozliczeń za wykonane roboty.
2. Zleceniobiorcy odpowiadają za rzetelną i fachową obsługę zasobów w zakresie i terminach wynikających z umowy.
- § 24. 1. Zakres prac remontowych określany jest na podstawie bieżących i rocznych przeglądów zasobów spółdzielczych oraz książek zgłoszeń znajdujących się w odpowiednio w biurach Administratorów os. Traugutta I, II, Traugutta III, Słowackiego i Błonie. Na tej podstawie opracowywany jest plan rzeczowo-finansowy remontów na dany rok, który podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą SSM. Jego zakres rzeczowy uwzględnia możliwości finansowe SSM i stopień pilności robót.
2. Zakres prac remontowych i konserwacyjnych wykonywanych nieodpłatnie przez SSM obejmuje:
- 1) Instalacje c.o.:**
- a) remonty i konserwacje rozdzielaczy c. o., łącznie z armaturą,
 - b) wymiany armatury i aparatury kontrolno-pomiarowej,
 - c) wymiany, naprawy i uzupełnianie izolacji termicznej,
 - d) wymiany wyeksploatowanych, uszkodzonych rur, armatury, w tym zaworów termostatycznych na grzejnikach, grzejników. Dotyczy to uszkodzeń, które nie powstały z bezpośredniej winy lokatorów,
 - e) płukania instalacji c.o. i grzejników, wg potrzeb,
 - f) odpowietrzania instalacji.
- 2) Instalacje wody zimnej i ciepłej:**
- a) wymiany zaworów na poziomach przed i pod pionami,
 - b) wymiany głowic, uszczelki w zaworach przed wodomierzami w lokalach mieszkalnych i użytkowych, jeżeli nie zostały uszkodzone przez użytkownika,
 - c) wymiany wodomierzy, rur, kształtek, złączy, dwuzłączy i zaworów w instalacjach wewnętrznych przed wodomierzem.
- 3) Instalacje kanalizacyjne sanitarne i deszczowe:**
- a) czyszczenia i remonty przykanalika na odcinkach od budynków do pierwszej studzienki zlokalizowanej na sieci oraz instalacji poziomej i pionowej w budynku z wyłączeniem przytkanych muszli klozetowych, syfonów umywalkowych i wannowych oraz krtek ściekowych w mieszkaniach,
-

b) wymiany uszkodzonych odcinków rur, kolan, trojaków, czyszczaków oraz uszczelnianie złącz kielichowych; jeżeli uszkodzenia te nie powstały z bezpośredniej winy lokatora (poziomy i piony),

c) remonty odcinków sieci kanalizacyjnych,

d) czyszczenia i dezynfekcje pomieszczeń po awariach kanalizacji.

4) Instalacje gazowe:

a) remonty i konserwacje przewodów na odcinku od zaworu głównego (ogniowego) do miejsca wprowadzenia przewodu do lokalu, a w przypadkach przewodów nienadających się do eksploatacji do odbiorników gazu.

b) wymiany złączek i zaworów gazowych od zaworu ogniowego do zaworu odcinającego (łącznie z tym zaworem) przed odbiornikami gazu takimi jak: kuchnie, podgrzewacze wody, termy, kotły.

c) przeglądy i próby gazowe w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów.

5) Instalacje elektryczne:

a) remonty tablic licznikowych, bezpiecznikowych,

b) wymiany przewodów, bezpieczników w zabezpieczeniach przedlicznikowych,

c) remonty instalacji zalicznikowych, jeżeli stwarzają zagrożenie pożarowe lub/i porażeniowe,

d) wymiany automatów schodowych, żarówek, wyłączników, przycisków oświetlenia, puszek, lamp, świetlówek, opraw oświetleniowych itp. w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,

e) przeglądy i pomiary energetyczne w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów

6) Instalacje odgromowe:

remonty i konserwacyjne zwodów, uziomów i elementów połączeniowych,

7) Instalacje dzwonek:

remonty instalacji zasilających łącznie z wymianą przycisków i transformatorów, bez samego dzwonka,

8) Instalacje domofonowe:

remonty kaset domofonowych, elektrozamków, przewodów z wyłączeniem urządzeń w mieszkaniu (unifonów),

9) Remonty i konserwacje instalacji internetowej i RTV prowadzą firmy świadczące usługi internetowe i zakłady Telewizji Kablowych działające w zasobach SSM, zgodnie z zawartymi umowami, z wyjątkiem budynku przy ul Wolności 34 w Zagórz, dla którego remont i konserwację zapewnia ZGZM.

Dopuszcza się montaż anten satelitarnych, RTV, Telewizji naziemnej na balkonach lub loggiach pod warunkiem, że nie będą negatywnie oddziaływać na mieszkania sąsiednie tak pod względem technicznym jak i wizualnym, po uzgodnieniu z ZGZM.

10) Podłóża:

a) remonty podłóży wykonywanych na wniosek mieszkańców w lokalach mieszkalnych, w których została zastosowana izolacja akustyczna z płyty pilśniowej miękkiej, z tytułu występowania korozji biologicznej – w budynkach zrealizowanych do 31.12.1981r.

11) Tynki wewnętrzne i zewnętrzne:

a) naprawy tynków odparzonych i uszkodzonych w klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytkowania.

b) naprawy uszkodzeń tynków, które powstały w wyniku prowadzonych przez Spółdzielnię prac remontowych w budynku.

c) naprawy elewacji budynków, które zostały uszkodzone przez siły przyrody lub przez nieznaną sprawcę.

d) naprawy pęknięć, rys, odparzeń, nalotów glonów, zabrudzeń, itp. na tynkach, które powstały pod wpływem działania niekorzystnych warunków atmosferycznych.

12) Stolarkę okienną i drzwiową:

a) malowania, naprawy lub wymiany drzwi wejściowych do budynku oraz w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,

b) wymiany stolarki okiennej w klatkach schodowych i w piwnicach, z wyjątkiem przypadku kiedy uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika lokalu.

c) wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych w lokalach mieszkalnych, wykonywane przez członka SSM są dofinansowane przez Spółdzielnię w wysokości:

- stolarka okienna i drzwi balkonowe o okresie użytkowania 30 lat i więcej – 70% kosztów wymiany,
- stolarka okienna i drzwi balkonowe o okresie użytkowania 25 ÷ 29 lat – 60% kosztów wymiany,
- stolarka okienna i drzwi balkonowe o okresie użytkowania 20 ÷ 24 lata – 50% kosztów wymiany,
- stolarka okienna i drzwi balkonowe o okresie użytkowania 15 ÷ 19 lat – 30% kosztów wymiany,

Wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych o okresie użytkowania do 14 lat nie są dofinansowywane.

§ 25. Przez koszty wymiany stolarki rozumie się łączny:

- 1) koszt okna lub drzwi balkonowych,
- 2) koszt demontażu i montażu stolarki,
- 3) koszt zakupu nawietrzaka łącznie z montażem.

§ 26. Koszt wymiany stolarki zatwierdzany jest corocznie uchwałą Zarządu SSM na podstawie wyliczonego średniego kosztu wymiany stolarki w regionie w roku poprzednim. Dane do obliczeń Spółdzielnia otrzymuje od potencjalnych lokalnych wykonawców. Cenę ustaloną j/w stosuje się do rozliczenia dopłaty w przypadku wyższych cen zakupu stolarki przez użytkownika lokalu.

§ 27. 1. Dopłata do wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych, do których zastosowano partycypację z funduszu remontowego SSM obejmuje:

- 1) w budynkach o okresie użytkowania do 40 lat – 50% ilości okien i drzwi balkonowych będących w mieszkaniu (zaokrąglając w górę do pełnej ilości sztuk),
- 2) w budynkach o okresie użytkowania powyżej 40 lat – 100% ilości okien i drzwi balkonowych będących w mieszkaniu.

2. Po otrzymaniu dopłaty określonej w ust. 1, ponowna wymiana stolarki odbywać się będzie na koszt użytkownika lokalu.

§ 28. Warunki niezbędne do uzyskania dofinansowania:

- 1) Bezwzględnie przestrzegać, aby wymiar zewnętrzny stolarki montowanej odpowiadał dotychczasowym wymiarom i podziałom kwater, z wyjątkiem gdy kwarta posiada szerokość ponad 1 m - dopuszcza się inny jej podział.
 - 2) Stolarka objęta wymianą musi spełniać wymogi izolacyjności termicznej według
-

aktualnej normy dla naszej strefy klimatycznej.

3) Stolarka powinna być wyposażona w urządzenia zapewniające stały dopływ powietrza - nawietrzaki – w każdym oknie w mieszkaniu.

4) Dostarczyć do SSM odpis (kopię) faktury wraz ze specyfikacją i protokołem odbioru na dokonaną wymianę stolarki.

§ 29. W przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych we własnym zakresie bez dopłat z funduszu remontowego należy stosować warunki określone w § 28. pkt. 1÷3

§ 30. 1. Podstawą partycypacji w kosztach wymiany stolarki z funduszu remontowego jest przedstawienie do SSM kopii faktury z protokołem odbioru, wystawionej na użytkownika lokalu lub współmałżonka (posiadającego lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub odrębną własność lokalu mieszkalnego) z podpisem użytkownika lokalu lub współmałżonka, stwierdzającego prawidłowość zamontowania stolarki.

2. W przypadku, gdy koszt wymiany stolarki wg faktury jest niższy niż koszt stolarki - ustalony przez Zarząd SSM w oparciu o zasady wynikające z § 26. – zwrot następuje wg cen ujętych w fakturze.

3. W przypadku, gdy koszt wymiany stolarki wg przedłożonej faktury jest wyższy niż koszt stolarki ustalony przez Zarząd SSM w oparciu o zasady wynikające § 26. – zwrot następuje wg kosztów ustalonych przez Zarząd SSM.

4. Przed wystawieniem noty uznaniowej przedstawiciel SSM sprawdza przedłożone dokumenty pod względem merytorycznym i formalnym.

§ 31. Dopłaty z funduszu remontowego do wymiany stolarki Spółdzielnia realizuje z zachowaniem kolejności pisemnych wniosków użytkowników lokali, potwierdzonych przez SSM datą wpływu.

§ 32. Realizacja partycypacji w kosztach wymiany stolarki następuje do wysokości nakładów ujętych w planie remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą na dany rok kalendarzowy.

§ 33. Użytkownikowi lokalu, który dokonał wymiany stolarki i sprzedał mieszkanie przed terminem przysługującego zwrotu dopłaty do wymiany okien, w/w dopłata nie przysługuje.

§ 34. Stolarka okienna i drzwiowa pochodząca z demontażu powinna być zagospodarowana we własnym zakresie przez użytkownika lokalu.

§ 35. W ramach konserwacji pomieszczeń wspólnego użytkowania wykonuje się:

- 1) malowanie barierok, ścian i sufitów klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pomieszczeń technicznych i administracyjnych co 8 lat,
- 2) naprawy i uzupełniania pochwyków na poręczach wg potrzeb,
- 3) wymiany stolarki okiennej i drzwiowej wg potrzeb.

§ 36. Wykonywanie innych robót remontowych np. tj. wymiany obróbek blacharskich i wylewek na balkonach i loggiach dokonuje się:

- 1) na wniosek użytkownika lokalu po uprzedniej ocenie ich stanu technicznego i kwalifikacji do wymiany,
- 2) w wyniku przeglądów technicznych budynków i kwalifikacji do remontu, jeżeli taki jest wymagany.

§ 37. Wszystkie prace remontowe wykonywane są przez SSM, pod warunkiem nie posiadania przez użytkownika lokalu zaległości w opłatach eksploatacyjnych, nie dotyczy to robót niezbędnych do usunięcia awarii.

- § 38. W przypadku usuwania awarii SSM nie zwraca kosztów naprawy dodatkowego i ponadnormatywnego wyposażenie mieszkania.
- § 39. Prace remontowe objęte planem realizowane są do wysokości środków finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą na dany rok.

Rozdział 6

Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

- § 40. 1. W zakresie robót remontowo-konserwacyjnych część obowiązków w zakresie robót remontowo-konserwacyjnych ciąży na użytkowniku lokalu.
2. Zakres powinności i robót wykonywanych przez użytkowników lokali obejmuje:
- 1) Instalacje c. o.:**
- a) konserwację i wymiany grzejników na wniosek użytkownika lokalu po uzyskaniu warunków wymiany od SSM,
 - b) wymianę zaworów grzejnikowych i głowic termostatycznych, jeżeli uszkodzenie lub zniszczenie nastąpiło z winy użytkownika lokalu.
- 2) Instalacje wody zimnej i ciepłej:**
- a) wymianę baterii, dolnopłuków, zaworów do dolnopłuków, syfonów, grzybków do baterii, umywalk oraz wymianę podejść do urządzeń (całość instalacji za wodomierzem) w lokalu,
 - b) wymianę instalacji i armatury w lokalach mieszkalnych i użytkowych za wyjątkiem instalacji pionowych.
- 3) Kanalizacje sanitarne:**
- a) udrażnianie muszli, syfonów umywalkowych, wannowych, zlewozmywakowych, likwidacje przecieków powstałych z winy lokatora np. w wyniku samowolnego lub niedbałego wykonania przeróbek,
 - b) wymianę i naprawę instalacji, urządzeń sanitarnych wraz z syfonami i podejściami do pionu kanalizacyjnego.
- 4). Instalacje gazowe:**
- a) zawarcie umowy z dostawcą gazu ziemnego,
 - b) wymianę i naprawę - kuchni gazowych, term, podgrzewaczy wody, kotłów gazowych, dwufunkcyjnych przepływowych podgrzewaczy wody i innych przyborów gazowych,
 - c) wymianę i naprawę instalacji gazowej, w przypadku samowolnych jej przeróbek (wykonanie projektu budowlanego i pozwolenia na budowę przerobionej instalacji gazowej wraz ze wszystkimi uzgodnieniami oraz wykonaniem próby szczelności instalacji z wynikiem pozytywnym).
- 5). Instalacje elektryczne, dzwonek i domofonowe:**
- a) zawarcie umowy z dostawcą energii elektrycznej,
 - b) wymianę gniazd, wyłączników,
 - c) wymianę i naprawę term elektrycznych,
 - d) naprawę lub wymianę dzwonek w mieszkaniach i przycisków dzwonekowych na klatce schodowej,
 - e) naprawę i konserwację urządzeń domofonowych w lokalach (słuchawki).
-

6) Instalacje internetowe i RTV:

- a) naprawę i konserwację instalacji w lokalu nie ujętych w § 24 ust. 2 pkt 9

7) Roboty ogólnobudowlane:

- a) remonty posadzek i podłogi w lokalu i w przynależnej do lokalu piwnicy w tym wymianę wykładzin podłogowych, cyklinowanie parkietów i mozaiki, przekładanie parkietu i mozaiki, wymianę płytek PCV, naprawę posadzek lastricowych, lakierowanie posadzek parkietowych i mozaikowych, malowanie podłóg oraz roboty towarzyszące,
- b) ułożenie glazury na balkonach lub loggiach – wykonanie, uzupełnianie spoinowania płytek,
- c) konserwację stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu- malowanie, wymianę szyb i okuć stolarskich oraz innych akcesoriów stolarki,
- d) wymianę stolarki drzwiowej w lokalu i w przynależnej do lokalu piwnicy
- e) kolejne wymiany stolarki okiennej (w tym drzwi balkonowych), po otrzymaniu dofinansowania określonego w § 24 i § 27
- f) wymianę lub naprawę stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach piwnicznych w przypadku gdy jej uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika pomieszczenia piwnicznego.

8) Roboty murarsko-malarskie:

- a) naprawy tynków wewnętrznych i malowanie ścian i sufitów w lokalach mieszkalnych, użytkowych, lokatorskich pomieszczeniach piwnicznych,
- b) drobne naprawy tynków zewnętrznych i malowanie ścian i sufitów w loggiach, balkonach,
- c) malowanie balustrad balkonowych, obróbkę okapników balkonowych w kolorystyce budynku,
- d) malowanie grzejników, rur oraz innych urządzeń techniczno-sanitarnych dla zabezpieczenia ich przed korozją, w tym przewodów instalacji c.o. i gazowej znajdującej się w lokalu mieszkalnym i użytkowym.

§ 41. 1. Użytkownicy mieszkań i lokali użytkowych mają obowiązek udostępnienia swoich lokali osobom upoważnionym przez SSM w przypadku:

- 1) konieczności usunięcia awarii,
- 2) przeprowadzania przeglądów technicznych,
- 3) dokonania odczytów urządzeń pomiarowych,
- 4) inne okoliczności uznane przez ZGZM za konieczne z tytułu ewentualnych zagrożeń życia i zdrowia.

2. W przypadku nie udostępnienia lokalu celem usunięcia awarii ich skutki i konsekwencje z zaistniałych okoliczności ponosi użytkownik lokalu.

§ 42. 1. Wszystkie zmiany w lokalu stanowiące dodatkowe i ponadnormatywne wyposażenie mieszkania powinny być wykonane tak, aby nie utrudniało to dostępu do wszelkiego typu instalacji i nie uniemożliwiało usunięcia awarii.

2. Zmiany w układzie funkcjonalnym i konstrukcyjnym w lokalu, przebudowy instalacji gazowej, centralnego ogrzewania, kanałów spalinowych, dymowych, wentylacyjnych, wymagają zgody Zarządu SSM oraz spełnienia wymogów wynikających z ustawy Prawo budowlane.

Wyciąg ze Statutu Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sanoku

E. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię lub użytkowników lokali

§ 90

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:

- 1) wewnętrznej instalacji wodociągowej do licznika, a tam gdzie nie ma licznika do pierwszego zaworu przelotowego,
- 2) instalacji gazowej od gazomierza do zaworu przed urządzeniami,
- 3) instalacji kanalizacyjnej – ograniczonego jedynie do pionu kanalizacyjnego i kratki ściekowej,
- 4) instalacji elektrycznej: – lokale mieszkalne – całość instalacji bez osprzętu, – lokale użytkowe – obwody zasilania i tablice rozdzielcze,
- 5) wymiana stolarki okiennej będzie realizowana zgodnie z regulaminem Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokalu poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.

3. Naprawy wewnątrz lokalu, nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają członków zajmujących te lokale.

Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

- a) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych PCV i ceramicznych oraz ściennych okładzin boazeryjnych i ceramicznych,
- b) naprawy okien i drzwi,
- c) naprawy instalacji elektrycznej w lokalach użytkowych,
- d) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- e) naprawy i wymiany urządzeń gazowych, podgrzewaczy wody, kotły i kuchenki,
- f) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- g) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków, ścian i sufitów, h) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
- i) naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób zamieszkałych obciążają członka Spółdzielni.

4. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienia lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

5. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania odczytów liczników,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

6. Szczegółowe postanowienia, dotyczące podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali oraz z dokonywaniem rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań, określa regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi uchwalany przez Radę Nadzorczą.

7. Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorczą.
