



Spółdzielnia Mieszkaniowa

„NADODRZE”

Al. Wolności 19 67 - 200 Głogów
tel. (076) 8373737 fax. (076) 8373736
e-mail: smnadodrze@pro.onet.pl



REGULAMIN

użytkowania budynków i lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	2
II. ZASADY EKSPLOATACJI BUDYNKÓW, LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH WBUDOWANYCH ORAZ CZĘŚCI WSPÓLNYCH	3
Rozdział 1. Ogólne warunki eksploatacji budynku.....	3
Rozdział 2. Eksploatacja lokali mieszkalnych.....	4
Rozdział 3. Eksploatacja lokali użytkowych wbudowanych.....	10
Rozdział 4. Eksploatacja części wspólnych.....	10
III. POSTANOWIENIA W ZAKRESIE KULTURY UŻYTKOWANIA, ZACHOWANIA WARUNKÓW HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA.....	13
IV. ZASADY UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, LOKALI, URZĄDZEŃ I INSTALACJI.....	15
Rozdział 1. Obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej w utrzymaniu budynków i lokali	15
Rozdział 2. Obowiązki użytkowników w utrzymaniu lokali.....	19
V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	22

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie w celu:

- 1) utrzymania właściwego stanu technicznego budynku na poziomie gwarantującym bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji, pożarowego i użytkowania,
- 2) zapewnienia odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych,
- 3) ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami,
- 4) nie dopuszczenia do nadmiernego pogorszenia właściwości użytkowych i sprawności technicznej obiektów,
- 5) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń w sposób zgodny z ich przeznaczeniem,
- 6) racjonalnego wykorzystania energii,
- 7) zachowania wymaganego stanu estetycznego budynku,
- 8) prawidłowego zaopatrzenia w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków i usuwania odpadów stałych,

wprowadza postanowienia niniejszego Regulaminu jako obowiązujące do stosowania dla użytkowników zasobów SM Nadodrze oraz jej służb administracyjnych.

2. Termin **użytkowanie** obejmuje eksploatację oraz utrzymanie stanu technicznego.

Eksploatacja to bieżące korzystanie z lokalu i części wspólnych, a utrzymanie stanu technicznego to zespół czynności mających na celu zapewnienie odpowiednich parametrów technicznych i estetycznych charakteryzujących lokal lub budynek.

§ 2.

Postanowienia niniejszego regulaminu wynikają z następujących podstaw prawnych:

- 1) Ustawy o najmie lokali,
- 2) Ustawy prawo spółdzielcze,
- 3) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 4) Statutu SM „Nadodrze”,
- 5) Ustawy prawo budowlane,
- 6) Rozporządzenia MSWiA z dn. 16 sierpnia 1999r sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,

- 7) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 8) Rozporządzenia MSWiA z dn. 16 czerwca 2003r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów,
- 9) innych obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie eksploatacji budynków i lokali oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego.

§ 3.

1. Użytkownikami zobowiązanymi do przestrzegania postanowień regulaminu, zgodnie z postanowieniami Statutu SM „Nadodrze”, są:
 - 1) członkowie spółdzielni posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do zajmowanego lokalu mieszkalnego oraz posiadający prawo do odrębnej własności lokalu.
 - 2) najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych,
2. Użytkownicy zobowiązani do przestrzegania postanowień regulaminu, zgodnie z postanowieniami Statutu SM „Nadodrze” odpowiedzialni są w zakresie obejmującym postanowienia niniejszego regulaminu za osoby przebywające stale lub czasowo w lokalach i obiektach znajdujących się w zasobach spółdzielni (pozostali domownicy, goście, klienci, kontrahenci).

II. ZASADY EKSPLOATACJI BUDYNKÓW, LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH WBUDOWANYCH ORAZ CZĘŚCI WSPÓLNYCH

Rozdział 1. Ogólne warunki eksploatacji budynku

§ 4.

Do obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” jako właściciela lub zarządcy obiektów należy:

- 1) przechowywanie i prowadzenie przez cały okres użytkowania obiektu **dokumentacji użytkowania**, a w szczególności:
 - dokumentacji odbioru budynku,
 - projektów budowlanych i powykonawczych przeprowadzonych robót budowlanych i remontowych wraz z protokołami odbioru tych robót,
 - inwentaryzacji,
 - książki obiektu,
 - protokołów okresowych kontroli stanu technicznego,

- protokołów badań i sprawdzeń, w szczególności instalacji elektrycznej (wewnętrznej instalacji zasilającej), instalacji piorunochronnej itp.,
 - opinii i ekspertyz technicznych.
- 2) przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego obiektów, poszczególnych ich lokali lub elementów w zależności od potrzeb oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
 - 3) zapewnienie odpowiednich parametrów technicznych i użytkowych czynników dostarczanych przez instalacje techniczne do lokali i części wspólnych, które powinny być zgodne z obowiązującymi normami i przepisami w tym zakresie, dotyczy to w szczególności zaopatrzenia w energię ciepłą gwarantującą zapewnienie wymaganych temperatur wewnątrz lokali oraz zaopatrzenia w ciepłą i zimną wodę użytkową,
 - 4) zapewnienie użytkowania budynku i terenów przyległych zgodnie z warunkami ochrony przeciwpożarowej,
 - 5) zabezpieczenie przed dostępem osób trzecich do pomieszczeń technicznych oraz piwnic i strychów lub ich części nie przewidzianych do ogólnego użytkowania.
 - 6) utrzymanie czystości i estetycznego wyglądu zasobów wspólnych,
 - 7) dbanie o tereny zewnętrzne w zakresie:
 - konserwacji i pielęgnacji zieleni,
 - utrzymanie czystości i przeprowadzanie konserwacji i napraw bieżących oraz utrzymanie zimowe chodników, dróg dojazdowych, terenów rekreacyjno sportowych, placów zabaw,
 - utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym boksów śmietnikowych w tym zapewnienie odpowiednich zbiorników do składowania odpadków oraz zapewnienie ich opróżniania z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych.

Rozdział 2. Eksploatacja lokali mieszkalnych

§ 5.

1. Lokal mieszkalny to zespół pomieszczeń mieszkalnych (pokoje) i pomocniczych (kuchnia, łazienka, WC), mających odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, który spełnia niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego.

2. Zajmowany lokal mieszkalny może być eksploatowany wyłącznie w sposób zgodny z jego przeznaczeniem w sposób zapewniający:
 - 1) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
 - 2) utrzymanie wymaganego stanu higieniczno-sanitarnego oraz technicznego lokalu,
 - 3) zachowanie warunków eksploatacji wynikających w dokumentacji technicznej budynku,
 - 4) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych dla całego instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu.
3. Eksploatacja lokalu lub jego części w inny sposób niż określony w pkt. 1 wymaga zgody Spółdzielni oraz w koniecznych przypadkach decyzji administracyjnych.
4. W lokalu może być wykonywana tylko działalność nie stwarzająca zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie wpływająca na pogorszenie stanu technicznego i estetycznego budynku oraz nie stwarzająca uciążliwości dla osób trzecich.
5. Użytkownik zobowiązany jest do przestrzegania wymaganych warunków ochrony przeciwpożarowej.

§ 6.

1. Użytkownik zobowiązany jest do uzgadniania ze Spółdzielnią wszelkiego rodzaju przebudowy, zmiany sposobów użytkowania lub zmiany układów funkcjonalno-przestrzennych w zajmowanym lokalu lub jego części, w szczególności prac budowlanych polegających między innymi na:
 - 1) przemieszczeniu lub wykonaniu nowych ścianek działowych,
 - 2) zabudowie i zmianie wystroju balkonów i loggi,
 - 3) przebudowie instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektrycznej,
 - 4) przebudowie lub wymianie instalacji gazowej,
 - 5) przebudowie lub wymianie instalacji i urządzeń c.o.,
 - 6) zabudowie instalacji wspólnych, przebiegających przez lokal, uniemożliwiającej w sposób prosty i bezkolizyjny przeprowadzenie prac remontowych lub usunięciu awarii (np. zabudowa pionu c.o., szachtów instalacyjnych itp.,),
2. Zmiany w układzie konstrukcyjnym budynku dopuszczane są tylko w uzasadnionych przypadkach za zgodą zarządu po przedłożeniu pełnej dokumentacji technicznej wykonanej w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie.
3. W przypadku braku wymaganych w pkt. 1 i 2 uzgodnień użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z samowolnego wykonania prac.

§ 7.

1. Sposób eksploatacji instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien:
 - 1) być zgodny z założeniami dokumentacji technicznej oraz z instrukcjami użytkownika tych instalacji i urządzeń,
 - 2) zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia.
2. W czasie eksploatacji instalacji i urządzeń określonych w pkt. 1 użytkownik powinien:
 - 1) zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
 - 2) wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkownika w zakresie obciążającym użytkownika
 - 3) likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich ujawnieniu się,
 - 4) dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika,
 - 5) informować Administrację Osiedla lub Pogotowie Remontowe o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków oraz umożliwić dostęp do lokalu w celu dokonania koniecznych napraw, a w szczególności nie utrudniać wejścia do lokalu i umożliwić dostęp do uszkodzonych elementów. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu winno zabezpieczać dostęp do wszystkich urządzeń i sieci wewnętrznych w sposób nie powodujący ich zniszczenia przy usuwaniu awarii lub ich wymianie.
3. W przypadku konieczności usunięcia awarii instalacji w lokalu, użytkownik nie może domagać się od spółdzielni zwrotu kosztów odtworzenia ponadnormatywnego wyposażenia, które nie spełniało wymogów określonych w § 6 pkt. 1. ust. 6.
4. W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób, mienia lub skażenie środowiska.

§ 8.

W czasie eksploatacji instalacji wody ciepłej i zimnej użytkownik lokalu powinien:

- 1) zapewnić drożność instalacji i urządzeń oraz prawidłowość funkcjonowania opomiarowania, zgodnie z założeniami dokumentacji technicznej tej instalacji,

- 2) w celu zapobiegania awariom, okresowo poddawać kontroli połączenia instalacji, a w szczególności elastyczne przewody połączeniowe i w razie stwierdzenia ich zużycia dokonywać ich wymiany,
- 3) nie stosować baterii, nie odpowiadających obowiązującym normom lub nie posiadających świadectw dopuszczenia do stosowania w budownictwie,
- 4) w miarę możliwości stosować baterie zapewniające racjonalne wykorzystanie energii cieplnej (baterie termostatyczne),
- 5) zapewnić szczelność urządzeń odbiorczych (spłuczki, baterie) nie dopuszczając do jakichkolwiek wycieków wody.

§ 9.

W czasie eksploatacji instalacji kanalizacyjnej użytkownik powinien zapewnić:

- 1) ochronę przed wprowadzeniem do instalacji ścieków zawierających substancje, które mogą spowodować uszkodzenie instalacji i sieci kanalizacyjnej bądź ograniczenie jej drożności lub substancje wymagające neutralizacji przed wprowadzeniem ich do tej instalacji takich jak: tłuszcze, kwasy, zaprawy budowlane, itp.,
- 2) ochronę misek ustępowych przed wprowadzaniem nieczystości stałych, które mogą powodować jej zatkanie.

§ 10.

W czasie eksploatacji instalacji centralnego ogrzewania użytkownik lokalu powinien:

- 1) zapewnić prawidłowość funkcjonowania instalacji w tym opomiarowania ciepła, zgodnie z założeniami dokumentacji technicznej tej instalacji i instrukcji producenta,
- 2) w sposób racjonalny wykorzystywać możliwość regulacji temperatury w poszczególnych pomieszczeniach lokalu,
- 3) stosować takie rozwiązania umeblowania i dekoracji wnętrz, które umożliwiają prawidłowe funkcjonowanie instalacji c.o. (tzn. nie stosować przedmiotów utrudniających rozchodzenie się ciepła np. obudowy grzejników, ciężkie zasłony i firany itp.),
- 4) przewietrzać pomieszczenia w sposób możliwie krótki, ale intensywny,
- 5) nie dopuszczać do obniżenia temperatury w pomieszczeniach poniżej 16°C.

§ 11.

Obowiązki użytkowników lokalu dotyczące indywidualnego rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody oraz rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków określają odrębne regulaminy.

§ 12.

1. W czasie eksploatacji instalacji gazowej użytkownik lokalu powinien:

- 1) udostępniać lokal właścicielowi budynku lub dostawcy gazu dla wykonywania ich obowiązków polegających na przeprowadzaniu okresowych kontroli i konserwacji oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.,
- 2) przestrzegać zasady bezpieczeństwa jej użytkowania oraz niezwłocznie informować zarządcę budynku w razie stwierdzenia nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu,
- 3) zapewniać pełną sprawność techniczną i użytkową urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu,
- 4) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia zaprzestać użytkowania instalacji gazowej, podjąć właściwe działania zaradcze (zamknąć główny zawór odcinający) i niezwłocznie poinformować Administrację Osiedla lub Pogotowie Remontowe o wystąpieniu zagrożenia,
- 5) utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej, urządzeń spalinowych i wentylacyjnych oraz urządzenia gazowe w należyтым stanie technicznym i użytkowym,
- 6) informować właściciela budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych,
- 7) powierzać naprawę i konserwację tych urządzeń i instalacji wyłącznie osobom posiadającym uprawnienia określone w odrębnych przepisach.

2. Zabrania się jakichkolwiek zmian i przeróbek polegających na ingerencji w instalację gazową oraz zabudowywania elementów instalacji.

§ 13.

1. W czasie eksploatacji instalacji elektrycznej w lokalu użytkownik lokalu powinien:

- 1) udostępniać lokal dla wykonania obowiązków obciążających Spółdzielnię oraz dostawcę energii elektrycznej,
- 2) przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania energii elektrycznej,

- 3) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości funkcjonowania instalacji i urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców - niezwłocznie informować Administrację Osiedla lub Pogotowie Remontowe,
- 4) utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu,
- 5) utrzymywać właściwe warunki użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz niezwłocznie informować dostawcę energii elektrycznej o ich uszkodzeniu,
- 6) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu ze strony instalacji elektrycznej - zaprzestać jej użytkowania, podjąć właściwe działania zaradcze oraz bezzwłocznie poinformować Administrację Osiedla lub Pogotowie Remontowe wystąpieniu zagrożenia,
- 7) zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem,
- 8) nie zwiększać mocy bezpieczników w tablicy bezpiecznikowej ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażenia prądem oraz możliwość przeciążenia wewnętrznej instalacji zasilającej.,
- 9) powierzać naprawę i konserwację tych instalacji i urządzeń wyłącznie osobom posiadającym uprawnienia określone w odrębnych przepisach.

§ 14.

1. Sposób użytkowania przewodów spalinowych lub wentylacyjnych powinien:

- 1) uniemożliwiać ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności,
- 2) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
- 3) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali, do których przylegają te przewody i kanały.

2. Użytkownik lokalu wyposażonego w przewody spalinowe lub wentylacyjne jest obowiązany:

- 1) zapewniać ich sprawność techniczną i użytkową,
- 2) utrzymywać wymagany przekrój kratki wentylacyjnych oraz przeprowadzać ich okresowe oczyszczanie z kurzu i innych zanieczyszczeń,
- 3) w przypadku zbiorczych kanałów wentylacyjnych do bezwzględnie zakazu stosowania odprowadzeń z okapów nad trzonami kuchennymi oraz wspomaganie wentylacji mechanicznymi wentylatorami wyciągowymi,

- 4) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia - zaniechać użytkowania instalacji gazowej i podjąć stosowne działania zaradcze oraz poinformować właściwe służby i właściciela o wystąpieniu zagrożenia,
 - 5) systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne,
 - 6) informować Administrację Osiedla o niewłaściwym funkcjonowaniu urządzeń spalinowych, dymowych lub wentylacyjnych,
 - 7) po przeróbce lub wymianie przewodów spalinowych lub wentylacyjnych poddać je kontroli,
 - 8) powierzać naprawę i konserwację tych instalacji wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.
3. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania wyciągowej wentylacji grawitacyjnej należy umożliwić napływ świeżego powietrza do lokalu poprzez:
- 1) prawidłowe użytkowanie stolarki okiennej i drzwiowej, a w szczególności stosowanie mikrowentylacji oraz nie ograniczanie przekrojów krater wentylacyjnych w drzwiach wewnątrzlokalowych,
 - 2) prawidłowe użytkowanie krater nawiewnych będących na wyposażeniu lokalu,
 - 3) okresowe przewietrzanie mieszkania.

Rozdział 3. Eksploatacja lokali użytkowych wbudowanych

§ 15.

Zasady eksploatacji lokali użytkowych wbudowanych podlegają postanowieniom niniejszego regulaminu oraz w zależności od rodzaju prowadzonej w nich działalności postanowieniom zawartych w indywidualnych umowach, oraz przepisach szczególnych obowiązujących w tym zakresie.

Rozdział 4. Eksploatacja części wspólnych

§ 16.

1. Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców, zwane dalej częściami wspólnymi powinny być utrzymywane w stanie higieniczno-sanitarnymi oraz estetycznym zapewniającym użytkowanie całego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem przez cały okres eksploatacji.
2. Do części wspólnych budynków Spółdzielni, z których mogą korzystać wszyscy użytkownicy zalicza się:

- 1) pomieszczenia pomocnicze i urządzenia służące komunikacji wewnętrznej i zewnętrznej: zespoły wejściowe, korytarze, galerie, klatki schodowe, windy oraz podjazdy do budynków,
- 2) pomieszczenia pomocnicze służące do przechowywania przedmiotów poza lokalami mieszkalnymi i użytkowymi: np. piwnice, pomieszczenia gospodarcze zabudowane wnęki, wózkownie,
- 3) pomieszczenia pomocnicze służące celom higieniczno-sanitarnym: pralnie i suszarnie,
- 4) pomieszczenia gospodarcze – w budynku lub poza budynkiem: np. służące do przechowywania odpadków stałych (śmietniki), trzepaki itp.,
- 5) pomieszczenia techniczne, w którym znajdują się urządzenia techniczne służące do obsługi budynku: np. węzły cieplne, zsypy itp.

§ 16¹.

Zabrania się palenia papierosów w zespołach wejściowych, korytarzach, galeriach, klatkach schodowych, windach oraz podjazdach do budynków.

§ 17.

1. Dźwigi osobowe i towarowo-osobowe w budynkach należy eksploatować w sposób zgodny z ich przeznaczeniem w oparciu o umieszczone w nich instrukcje użytkowania, zwracając uwagę w szczególności na:
 - 1) nie przekraczanie dopuszczalnego obciążenia użytkowego dźwigu,
 - 2) nie dopuszczanie do pogorszenia stanu technicznego lub dewastacji kabin,
 - 3) nie dopuszczanie do samodzielnego korzystania z dźwigu dzieciom w wieku do 12 lat.
 - 4) zakaz pozostawiania zwierząt domowych bez dozoru w kabinie dźwigu.
2. W przypadku zauważenia jakichkolwiek nieprawidłowości w funkcjonowaniu dźwigu fakt ten należy bezzwłocznie zgłosić do Administracji Osiedla, Pogotowia Remontowego lub Zakładu Usług Dźwigowych.

§ 18.

1. Obowiązkiem użytkownika piwnicy jest:

- 1) przestrzegać przepisy bezpieczeństwa i higieny użytkowania oraz ochrony przeciwpożarowej dla tego rodzaju pomieszczeń a w szczególności:
 - a) nie używać otwartego ognia oraz nie palić papierosów,
 - b) nie przechowywać paliw płynnych i gazowych oraz innych materiałów łatwopalnych,

- c) nie powodować nadmiernego obciążenia ścianek działowych poprzez podwieszanie półek, wieszaków itp. wyposażenia oraz nie wolno opierać ciężkich przedmiotów o ścianki działowe.
 - 2) nie instalować dodatkowych punktów poboru energii elektrycznej (poza standardowym oświetleniem),
 - 3) dbać o porządek w piwnicach i doprowadzających do nich ciągach komunikacyjnych,
 - 5) umożliwić służbom spółdzielni o każdym czasie łatwy dostęp do znajdujących się w piwnicy instalacji, a w szczególności zaworów i rozdzielni.
 - 6) w piwnicach nie wolno przechowywać motocykli, motorowerów i innych pojazdów silnikowych.
2. W przypadku stwierdzenia korzystania przez użytkownika piwnicy z instalacji elektrycznej znajdującej się w niej niezgodnie z przeznaczeniem - spółdzielnia będzie naliczać dodatkowe opłaty.

§ 19.

1. Pralnie i suszarnie powinny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Z pralni może korzystać każdy mieszkaniec budynku na zasadach określonych indywidualnie w danym budynku.
3. Każdorazowo po zakończeniu korzystania z pralni lub suszarni użytkownik jest zobowiązany sprzątnąć pomieszczenie doprowadzając je do należytego stanu i przekazać dysponentowi pomieszczenia.
4. Spółdzielnia pobiera opłaty w formie ryczałtu za używanie wody, gazu i energii elektrycznej od użytkowników korzystających z pralni lub suszarni na warunkach określonych przez właściwe Rady Osiedli.

§ 20.

1. Zabrania się użytkownikom podejmowania samowolnego otwierania pomieszczeń technicznych oraz tablic rozdzielczych wszelkich instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku.
2. W zakresie tym rozstrzygają postanowienia „Zasad montażu anten – masztów i technicznych warunków ich utrzymania” .
3. Zabrania się instalowania wszelkiego rodzaju anten i instalacji na elewacji budynku.
4. Reklamy i szyldy na murach domu oraz na terenach osiedli mogą być zainstalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Administracji Osiedla.

III. POSTANOWIENIA W ZAKRESIE KULTURY UŻYTKOWANIA, ZACHOWANIA WARUNKÓW HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA

§ 21.

1. W celu utrzymania właściwych warunków zamieszkiwania w budynku wielorodzinnym należy zapewnić bezkonfliktowe współżycia mieszkańców, charakteryzujące się nie zakłócaniem spokoju oraz nie powodowaniem innej uciążliwości dla osób trzecich (sąsiadów).
2. Użytkownicy zobowiązani są do zachowania ciszy w godzinach nocnych tj. od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ rano, polegającej na:
 - 1) wyciszeniu urządzeń i sprzętów emitujących dźwięk do takiego poziomu aby nie zakłócało to ciszy w budynku i jego obrębie,
 - 2) nie zakłócaniu spokoju i ciszy w budynku i jego obrębie.
3. Jakikolwiek prace remontowe w lokalu powodujące nadmierny hałas (np. wiercenie, kucie, piłowanie, itp.) powinno się wykonywać w dni powszednie i soboty tylko w godz. 8⁰⁰-18⁰⁰. W niedziele i święta obowiązuje całkowity zakaz wykonywania prac remontowych.

§ 22.

1. Wszyscy mieszkańcy powinni dołożyć wszelkich starań w celu utrzymania czystości na klatkach schodowych, korytarzach i piwnicach oraz terenie wokół budynku.
2. Nie należy wyrzucać przez okna i balkony jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów itp. oraz wykładać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa.
3. Niedopuszczalne jest na korytarzach, klatkach schodowych, balkonach czyszczenie obuwia, odzieży, obrusów, pościeli itp.
4. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych (trzepaki na zewnątrz budynków) w dni powszednie oraz soboty w godzinach 8⁰⁰ - 19⁰⁰
5. Odpadki stałe należy wynosić do przeznaczonych na ten cel zsypów, zbiorników lub śmietników. Zanieczyszczenia wrzucane do zsypów należy gromadzić w zamkniętych workach.
6. W przypadku wyposażenia śmietnika w pojemniki przeznaczone do odpadów segregowanych zobowiązuje się użytkowników do korzystania z nich. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony miejsce.

7. Zabrania się składowania gruzu, ziemi i złomu w pojemnikach przeznaczonych do ogólnego gromadzenia odpadów stałych.

W przypadku wykonywania remontów lub innych prac, w wyniku których powstają w/w odpady fakt ten należy zgłosić do Administracji Osiedla w celu uzgodnienia warunków składowania i wywieżenia tych odpadów.

§ 23.

1. Przy podlewaniu kwiatów oraz suszeniu prania na balkonach i loggiach użytkownicy powinni zwrócić uwagę, by nie dochodziło do wycieku nadmiaru wody, która może powodować zalewanie niżej położonych balkonów oraz może powodować zacieki i zabrudzenia na elewacji.
2. Donice, skrzynki kwiatowe - w oknach i na balkonach (loggiach) oraz inne przedmioty czasowo tam pozostawione powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem.
3. Przechowywanie urządzeń i przedmiotów na balkonach i loggiach winno być ograniczone do minimum a pozostawianie na nich wszelkiego rodzaju artykułów o intensywnych przykrych zapachach oraz materiałów łatwopalnych, które w przypadku nasłonecznienia stanowić mogą zagrożenie wybuchem jest całkowicie zabronione.

§ 24.

1. Użytkownik posiadający pojazd mechaniczny obowiązany jest na terenie osiedla do przestrzegania ogólnie obowiązujących zasady ruchu drogowego oraz do podporządkowania się przepisom szczególnym, obowiązującym na danym osiedlu.
2. Zabrania się dokonywania napraw i mycia samochodów na terenach podległych administracji Spółdzielni. Zakaz naprawy nie dotyczy terenów garaży.
3. Nie wolno przechowywać rowerów na klatkach schodowych i korytarzach.
4. Zanieczyszczenia terenów zielonych, parkingów, chodników i dróg dojazdowych olejami, paliwami i innymi płynami toksycznymi spowoduje obciążenie sprawcy kosztami likwidacji skutków zanieczyszczeń.

§ 25.

1. W lokalach mieszkalnych użytkownicy mogą trzymać zwierzęta pod warunkiem zapewnienia im odpowiednich warunków higieniczno-sanitarnych oraz zagwarantowania bezpieczeństwa zdrowia użytkowników lokalu i osób trzecich (sąsiadów).

2. Charakter posiadania zwierząt nie powinien nosić znamion hodowli, której wielkość i forma i intensywność świadczyłaby o zmianie sposobu użytkowania lokalu bądź stanowiłaby ponadnormatywną uciążliwość dla osób trzecich.
3. Dodatkowym warunkiem jest zapewnienie przez posiadacza zwierzęcia nie zakłócania spokoju i nie zabrudzania zasobów do wspólnego korzystania, a w szczególności ciągów komunikacyjnych, trawników i terenów zabawowych. W przypadku spowodowania zanieczyszczeń i szkód przez zwierzęta, Spółdzielnia po ustaleniu winnego, może obciążyć posiadacza kosztami uporządkowania lub naprawienia szkody.
4. Mając na względzie zapewnienie warunków bezpieczeństwa innym użytkownikom nieruchomości oraz wymaganych warunków higieniczno-sanitarnych i porządkowych należy psy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu.
5. Psy należy szczepić zgodnie z obowiązującymi przepisami weterynaryjnymi.
6. W celu utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego i porządkowego, zabrania się na balkonach i loggiach hodowli wszelkiego rodzaju zwierząt i ptactwa.

IV. ZASADY UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, LOKALI, URZĄDZEŃ I INSTALACJI.

Rozdział 1. Obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej w utrzymaniu budynków i lokali

§ 26.

1. Do ogólnego zakresu obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie utrzymania odpowiedniego stanu technicznego zasobów należy:
 - 1) ustalanie potrzeb remontowych, przeprowadzanie ich analiz oraz ustalanie pilności i kolejności ich realizacji,
 - 2) opracowywanie planów remontów, zapewnienie odpowiednich środków na ich sfinansowanie, organizacja realizacji zaplanowanych remontów oraz nadzoru nad tymi robotami.
 - 3) usuwanie powstałych awarii i uszkodzeń, w sytuacjach nagłych i nieprzewidzianych, których realizacja nie ma charakteru robót zaplanowanych.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązana jest do całodobowego utrzymania dyżuru Pogotowia Awaryjnego, które powołane jest do niezwłocznego usuwania przyczyn i skutków awarii.

§ 27.

Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązana jest do utrzymania odpowiedniego stanu technicznego niżej wymienionych elementów lokalu, budynku, i nieruchomości.

1. W zakresie terenów i pomieszczeń:

- 1) strychy z zapewnieniem ich właściwej termoizolacyjności i warunków przewietrzania,
- 2) klatki schodowe, korytarze, hole, przejścia, prześwity i bramy oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku,
- 3) piwnice, schowki, wózkownie itp. pomieszczenia jeżeli nie stanowią pomieszczeń przynależnych do lokali,
- 4) pralnie, suszarnie, pomieszczenia techniczne, pomieszczenia węzłów cieplnych, pomieszczenia rozdzielni elektroenergetycznych,
- 5) pomieszczenia zsyków, komórki i inne pomieszczenia gospodarcze służące danej nieruchomości,
- 6) zespoły wejściowe, drogi, dojazdy, chodniki, schody, place postojowe znajdujące się na wyodrębnionej nieruchomości,
- 7) obiekty małej architektury i urządzenia terenu, w tym urządzenia placów zabaw boisk sportowych, ławki, trzepaki itp.,
- 8) boksy i altany śmietnikowe wraz z zagospodarowaniem,
- 9) instalacje i urządzenia oświetleniowe,
- 10) inne urządzenia służące użytkowaniu terenu,
- 11) drzewa, krzewy, trawniki i inne nasadzenia wieloletnie.

2. W zakresie wyposażenia, urządzeń i instalacji:

- 1) dźwigi osobowe oraz ich szyby i maszynownie – zapewnić ich stałą obsługę zgodnie z obowiązującymi przepisami Dozoru Technicznego,
- 2) instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, z wyłączeniem głowic termostatycznych i urządzeń opomiarowania, oraz węzły cieplne nie stanowiące własności dostawcy energii cieplnej wraz ze związanymi z nimi urządzeniami,
- 3) instalacje wody zimnej od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnych wodomierzy służących do pomiaru wody zużytej w lokalu włącznie z tymi wodomierzami, a także instalacje wodociągowe w pomieszczeniach wspólnych,

- 4) instalacje centralnej ciepłej wody od pierwszego zaworu za wymiennikiem lub rozdzielaczem w węźle cieplnym do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu wraz z tym wodomierzem,
 - 5) instalacja kanalizacyjna w budynkach do pierwszej studzienki rewizyjnej, instalacja w pomieszczeniach wspólnych, podłączenia lokali w części znajdującej się poza tymi lokalami, z wyłączeniem odcinków służących poszczególnym lokatorom i znajdujących się w obrębie tych lokali, a także zewnętrzne i wewnętrzne rury spustowe,
 - 6) instalacje gazowa od głównego zaworu w budynku do indywidualnego licznika lokalowego, instalacja gazowa w pomieszczeniach wspólnych - stwierdzenie w czasie eksploatacji jakichkolwiek wad i zakłóceń w działaniu tej instalacji zobowiązuje spółdzielnię do spowodowania bezzwłocznego ich usunięcia.
 - 7) instalacje elektryczne od złącza do indywidualnych liczników lokalowych (wewnętrzne instalacje zasilające), tzw. obwody administracyjne, instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych wraz z urządzeniami oświetleniowymi umieszczonych na zewnętrznych ścianach budynku - należy dokonywać okresowych kontroli stanu sprawności technicznej w szczególności sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, uziemień oraz oporności izolacji przewodów.
 - 8) instalacje piorunochronne i uziemienia - należy przeprowadzać okresowe kontrole stanu technicznego tych instalacji,
 - 9) przewody wentylacyjne i spalinowe wraz z kominami z wyłączeniem kratak wentylacyjnych,
 - 10) instalacje antenowe będące własnością spółdzielni bez urządzeń i osprzętu w lokalach,
 - 11) instalacje domofonowe bez urządzeń i osprzętu w lokalach
3. W zakresie konstrukcyjnych elementów budynku i nieruchomości:
- 1) fundamenty i inne elementy posadowienia budynku,
 - 2) ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne wraz z tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej,
 - 3) ściany działowe wraz z tynkami w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej,

- 4) stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami wraz z izolacją i podłożem pod posadzką,
- 5) elewacja budynku, tynki zewnętrzne, elementy architektoniczne wraz z częścią konstrukcyjną balkonu, loggii i balustrad (bez elementów wchodzących w skład ekranów balkonowych),
- 6) dachy i stropodachy wraz z ich konstrukcją nośną i pokryciem i termoizolacją oraz elementy odwodnienia, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, włazy, drabiny itp.,
- 7) elementy małej architektury znajdujące się na wyodrębnionej nieruchomości,
- 8) stolarka okienna i drzwiowa w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej,
- 9) inne elementy i urządzenia służące nieruchomości.

§ 28.

W zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego lokali i budynków wyszczególnionych w § 27 do Spółdzielni należy:

- 1) utrzymanie instalacji, urządzeń i pozostałych elementów budynku w okresie ich użytkowania w stanie technicznym zgodnym z wymaganiami dokumentacji użytkowania oraz obowiązującymi przepisami i normami w tym zakresie,
- 2) zapewnienie realizacji napraw i wymian przez osoby posiadające kwalifikacje zawodowe wymagane przy świadczeniu usług oraz wykonywaniu napraw lub dozoru nad eksploatacją urządzeń i instalacji,
- 3) zapewnienie nadzoru nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzoru nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z przeprowadzonych kontroli,
- 4) zapewnienie realizacji zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy,
- 5) w razie zagrożenia dla zdrowia lub życia użytkowników, dla środowiska lub mienia - przeprowadzenie kontroli jej stanu technicznego,
- 6) odłączenie z użytkowania instalacji w lokalach, w których w wyniku kontroli stwierdzono występowanie zagrożeń bezpieczeństwa

§ 29.

Do zakresu obowiązków Spółdzielni należą również naprawy elementów lokali, które swoim zakresem wykraczają poza obowiązki określone w § 27, jeżeli powstały one na skutek uszkodzeń lub awarii elementów budynku bądź instalacji, których utrzymanie należy do obowiązków Spółdzielni lub wskutek niewykonania lub niewłaściwego, wadliwego wykonania napraw należących do obowiązków spółdzielni (np. usunięcia zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp.).

Rozdział 2. Obowiązki użytkowników w utrzymaniu lokali

§ 30.

Naprawy wewnątrz lokali w zakresie nie ujętym w regulaminie do obowiązków spółdzielni, zgodnie z § 27, obciążają użytkownika lokalu niezależnie od posiadanego tytułu prawnego do lokalu.

§ 31.

1. W robotach remontowych wykonywanych w lokalu należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie oraz zapewnić przy prowadzeniu tych robót właściwe funkcjonowanie znajdujących się w nim wspólnych instalacji lub urządzeń.
W przypadku zaistnienia konieczności ingerencji w instalacje rozdzielczo-zasilające budynku (np. spuszczenie wody z pionu c.o.) sposób i czas przeprowadzenia prac, skutkujący tymczasowym wyłączeniem instalacji z eksploatacji należy uzgodnić z Administracją Osiedla.
2. Użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność za jakość przeprowadzonych przez siebie w zajmowanym lokalu prac remontowych, a w szczególności za zastosowane do remontu materiały budowlane i urządzenia.
3. W czasie wykonywania robót remontowych w lokalu należy:
 - 1) zapewnić bezpieczeństwo użytkowników innych lokali i osób trzecich,
 - 2) stosować rozwiązania eliminujące możliwość skażenia środowiska,
 - 3) stosować rozwiązania i technologie podnoszące walory użytkowe lokalu,
 - 4) ograniczyć do niezbędnego minimum uciążliwość związaną z realizacją robót remontowych dla użytkowników pozostałych lokali oraz dla osób trzecich.

§ 32.

Do szczególnych obowiązków użytkownika w zakresie utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym i estetycznym należy:

1) Odnawianie lokalu polegające na:

- malowaniu sufitów, malowaniu lub tapetowaniu ścian, malowaniu loggii w sposób zgodny z obowiązującą kolorystyką dla budynku) z częstotliwością co najmniej raz na 4 lata, sposób odnawiania loggi w budynkach poddanych termorenowacji należy każdorazowo uzgadniać z Administracją Osiedla.
- malowaniu drzwi i okien (na zewnątrz i wewnątrz pomieszczenia), grzejników, rur, parapetów zewnętrznych, konstrukcji i ekranów balustrad loggii i balkonów oraz krat, z częstotliwością co najmniej raz na 4 lata.

2) Konserwacja, naprawa bądź wymiana urządzeń wodno-kanalizacyjnych takich jak: wanny, zlewozmywaki, umywalki, muszle ustępowe z deskami sedesowymi, zbiorniki płuczące, baterie.

3) Usuwanie zanieczyszczeń syfonów i przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych tj.: zlewozmywaków, wanien, umywalk, muszli klozetowych itp.

4) Konserwacja i naprawa podłóg (wierzchniej warstwy posadzki) i w miarę potrzeb lub konieczności ich wymiana.

Użytkownik pokrywa koszty naprawy podłogi proporcjonalnie do jej stopnia zużycia w przypadku, gdy została ona uszkodzona na skutek wad podłoża.

5) Naprawa lub wymiana okładzin ściennych z płytek ceramicznych łącznie z obudowami wanien, brodzików, półek itp.

6) Konserwacja i naprawa polegająca na regulacji, wymianie uszczelek, okuć i zamków, szkleniu: okien, drzwi i ekranów balkonowych, a także w razie konieczności wymianę drzwi i okien łącznie z ościeżami.

7) Naprawę i wymianę osprzętu instalacji elektrycznej lokalu np. gniazd, łączników, bezpieczników oraz tablic licznikowych i bezpiecznikowych.

8) Naprawę i wymianę osprzętu instalacji domofonowej łącznie z kasetami wezwań, jeżeli nie są pobierane opłaty na ten cel.

9) Konserwację, naprawę, łącznie z wymianą kuchni gazowych oraz przepływowych i pojemnościowych podgrzewaczy wody użytkowej.

§ 33.

1. W przypadku zaistnienia konieczności wymiany stolarki okiennej w lokalu mieszkalnym (w tym drzwi balkonowych) użytkownik może uzyskać od Spółdzielni zwrot części kosztów w wysokości określonej w pkt. 4.
2. Warunkiem refundacji kosztów wymiany stolarki jest stwierdzenie na wniosek lokatora przez przedstawiciela Administracji Osiedla trwałego uszkodzenia stolarki i zakwalifikowanie jej do wymiany oraz dokonanie przez Administrację Osiedla protokolarnego odbioru wymienionej stolarki. Celem odbioru jest potwierdzenie prawidłowego i bezusterkowego przeprowadzenia wymiany stolarki, dotyczącej w szczególności ścian zewnętrznych budynku, wypraw i okładzin elewacji, parapetów zewnętrznych itp, a także zachowanie wymaganej formy architektonicznej zamontowanej stolarki.
3. Stolarkę, która nie została zakwalifikowana do wymiany użytkownik może wymienić na własny koszt.
4. Wysokość refundacji, jednakową w całym zasobach SM „Nadodrze”, ustala Zarząd Spółdzielni w formie ryczału indywidualnie dla każdego typu stolarki w wysokości 50% nakładów rzeczowych jej wymiany. Do kalkulacji uwzględnia się koszty materiałów, robocizny i sprzętu wg aktualnych cen Sekocenbud-u przyjmując jako standard stypizowaną stolarkę drewnianą typu Stolbud. Wysokość refundacji rewaloryzowana jest raz w roku.
5. Dofinansowanie przysługuje jednorazowo dla danych okien lub drzwi balkonowych w lokalu, które zostały zakwalifikowane do wymiany.
6. W przypadku wzajemnych zamian mieszkań oraz mieszkań nabytych notarialnie na rynku wtórnym, użytkownicy pokrywają w całości koszty wymiany stolarki okiennej. Zasada ta nie dotyczy zamian mieszkań dokonywanych pomiędzy wstępnymi lub zstępnymi oraz nabycia lokali w wyniku spadkobrania.
7. Wyplata środków refundacji wymiany stolarki następuje na konto użytkownika, w terminie określonym w protokole odbioru.

§ 34.

Roboty remontowe wewnątrz lokalu, których zakres należy do obowiązków użytkownika mogą być wykonane przez służby techniczne spółdzielni na pisemne zlecenie i na koszt zlecającego.

V.POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 35.

Uwagi, wnioski i zażalenia użytkowników w sprawach dotyczących niniejszego regulaminu powinny być zgłaszane do właściwych Rady Osiedli lub Administracji Osiedli, które obowiązane są do ich rozpatrzenia w terminach i trybach zgodnych ze Statutem Spółdzielni SM „Nadodrze”.

§ 36.

1. W stosunku do użytkowników nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Spółdzielnia w pierwszej kolejności może zastosować upomnienie, a w uzasadnionych przypadkach powinna złożyć wniosek o ukaranie przez Sąd Grodzki.
2. W przypadku notorycznego przekraczania postanowień regulaminu, Zarząd Spółdzielni może złożyć wniosek do Rady Nadzorczej o wykluczenie z członkostwa Spółdzielni.
3. W przypadku zniszczenia mienia Spółdzielni, wzywa się sprawcę szkody do jej likwidacji ustalając termin wykonania prac, a po bezskutecznym upływie tego terminu Administracja Osiedla zobowiązana jest do likwidacji szkody na koszt sprawcy.
4. W przypadku uszkodzenia przez użytkownika mienia Spółdzielni przy wykonywaniu prac remontowych w lokalu mieszkalnym, postanowienia określone w pkt. 3 stosuje się odpowiednio.
5. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia uprawniona jest do wystąpienia z roszczeniem o odszkodowanie na drodze sądowej oraz do zawiadomienia organów ścigania o popełnionych wykroczeniach bądź przestępstwach.

§ 37.

Regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 40/2004 z dnia 01 czerwca 2004r. Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 83/93 z dnia 15 grudnia 1993r. oraz aneks do przedmiotowego regulaminu zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 114/95 z dnia 26 października 1995r.

ANEKS NR 1/2006

do Regulaminu użytkowania budynków i lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrzc” w Głogowie zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 40/2004 z dnia 01.06.2004r.

§1

Zmianie ulega § 33 przedmiotowego regulaminu, który otrzymuje brzmienie:

§33.

1. W przypadku zaistnienia konieczności wymiany stolarki okiennej w lokalu mieszkalnym (w tym drzwi balkonowych) użytkownik może uzyskać od Spółdzielni zwrot części kosztów w wysokości określonej w pkt. 5.
2. Nowa stolarka okienna winna być wyposażona w higronawiewniki okienne. Koszt montażu higronawiewników w 50% podlega refundacji przez Spółdzielnię na zasadach określonych w pkt. 5.

W przypadku stwierdzenia przez służby techniczne Spółdzielni konieczności montażu higronawiewników w stolarcie okiennej już wymienionej, koszt montażu jest refundowany w 100% ze środków Spółdzielni.

3. Warunkiem refundacji kosztów wymiany stolarki jest stwierdzenie na wniosek lokatora przez przedstawiciela Administracji Osiedla trwałego uszkodzenia stolarki i zakwalifikowanie jej do wymiany oraz dokonanie przez Administrację Osiedla protokolarnego odbioru wymienionej stolarki. Celem odbioru jest potwierdzenie prawidłowego i bezusterkowego przeprowadzenia wymiany stolarki, dotyczącej w szczególności ścian zewnętrznych budynku, wypraw i okładzin elewacji, parapetów zewnętrznych itp, a także zachowanie wymaganej formy architektonicznej zamontowanej stolarki oraz montażu higronawiewników okiennych.
4. Stolarcę, która nie została zakwalifikowana do wymiany użytkownik może wymienić na własny koszt.
5. Wysokość refundacji, jednakową w całych zasobach SM „Nadodrzc”, ustala Zarząd Spółdzielni w formie ryczału indywidualnie dla każdego typu stolarki w wysokości 50% nakładów rzeczowych jej wymiany. Do kalkulacji uwzględnia się koszty materiałów.

robocizny i sprzętu wg aktualnych cen Sekocenbud-u przyjmując jako standard stypizowaną stolarkę drewnianą typu Stolbud. Dla kosztów montażu nawiewnika hi gro sterowanego EMM 707 w stolarcie okiennej przyjmuje się normę i robociznę wg kalkulacji własnej oraz kosztów producenta Areco Wentylacja. Ustalenie kosztów wymiany stolarki okiennej oraz higronawicwników okiennych dokonuje się na dany rok kalendarzowy.

6. Dofinansowanie przysługuje jednorazowo dla danych okien lub drzwi balkonowych w lokalu, które zostały zakwalifikowane do wymiany.
7. W przypadku wzajemnych zamian mieszkań oraz mieszkań nabytych notarialnie na rynku wtórnym, użytkownicy pokrywają w całości koszty wymiany stolarki okiennej. Zasada ta nie obowiązuje w przypadkach:
 - a) zamian mieszkań dokonywanych pomiędzy wstępnymi lub zstępnymi oraz nabycia lokali w wyniku spadkobrania
 - b) po upływie 10 lat od dnia dokonania zamiany lub nabycia mieszkania.
8. Wypłata środków refundacji wymiany stolarki następuje na konto użytkownika, w terminie określonym w protokole odbioru.

§2. Pozostałe

postanowienia regulaminu nie ulegają zmianie.

§3.

Aneks wchodzi w życie z dniem podjęcia.



24-10-2006
2006

.....
.....
.....