

Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej
Nr 11/III/09 z dnia 24.03.2009 r.

REGULAMIN

tekst jednolity

**dotyczący zasad w zakresie utrzymania
prawidłowego stanu technicznego budynków**

I. Postanowienia wstępne

§ 1

1. Regulamin podziału obowiązków Spółdzielni i użytkowników mieszkań w zakresie utrzymania prawidłowego stanu technicznego zasobów, zwany dalej „Regulaminem” opracowano na podstawie:
 - Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (jednolity tekst Dz.U. z 2003 Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
 - Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 1994 Nr 89 poz.414 z późniejszymi zmianami),
 - Rozporządzenia MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
 - Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 Nr.119 poz.1116 z późniejszymi zmianami),
 - Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami),
 - Kodeksu Cywilnego,
 - Statutu Spółdzielni.
2. „Regulamin” niniejszy określa zasady i tryb postępowania w zakresie remontów i konserwacji w budynkach wielorodzinnych.

§ 2

1. Niniejszy „Regulamin” określa zasady użytkowania mieszkań, obowiązki Spółdzielni i użytkowników mieszkań w zakresie remontów w budynkach GSM „Nasz Dom” dla utrzymania ich prawidłowego stanu technicznego.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o użytkowniku należy przez to rozumieć osobę lub osoby zajmujące lokal mieszkalny o statusie:
 - najmu,
 - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - prawa odrębnej własności lokalu,
 - bez tytułu prawnego.

§ 3

1. Do obowiązków Administracji Spółdzielni należy dbanie o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynku, jego otoczenia, pomieszczeń ogólnego użytku zapewniający jego normalne użytkowanie.
2. Do pomieszczeń ogólnego użytku zalicza się: korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, pralnie, rowerownie, strychy, wózkownie, pomieszczenia zsypowe.
3. Każda ze stron ma obowiązek dbać o prawidłowe i rzetelne wykonanie przypadających na nią obowiązków w zakresie ustalonym niniejszym „Regulaminem”.
4. Za szkody wynikłe z samowolnej ingerencji użytkownika mieszkania w instalacje będące w gestii Administracji Spółdzielni odpowiada użytkownik mieszkania.

§ 4

1. Spółdzielnia uprawniona jest do kontrolowania urządzeń i instalacji w mieszkaniach i lokalach oraz jest zobligowana do okresowych kontroli stanu technicznego i wartości użytkowej obiektów budowlanych przez nią zarządzanych.
2. W celu wykonania konserwacji, remontu lub usunięcia awarii oraz dla umożliwienia odczytów urządzeń pomiarowych użytkownik lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych ma obowiązek każdorazowo udostępnić Spółdzielni w/w lokale i pomieszczenia w wyznaczonym terminie.
3. Użytkownik mieszkania ma obowiązek udostępnić miejsce naprawy a Spółdzielnia ma obowiązek doprowadzenia miejsca naprawy do stanu pierwotnego zgodnie z brzmieniem §8.
4. Dla prawidłowego wykonania naprawy użytkownik zobowiązany jest usunąć z miejsca wykonania prac przedmioty, które mogą ulec zniszczeniu.
5. O technologii i sposobie prowadzenia prac remontowych decyduje wyłącznie Spółdzielnia.
6. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik mieszkania jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
7. Jeżeli otwarcie lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych nastąpi w czasie nieobecności użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokale i pomieszczenia przynależne i znajdujące się w nich rzeczy do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.
8. Jeżeli użytkownik notorycznie uniemożliwia Spółdzielni wejście do lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych celem usunięcia awarii lub niesprawności instalacji, powodującej brak dostawy mediów do innych mieszkań oraz zakłócenia w ich dostawie - jest obowiązany pokryć wszelkie straty finansowe wynikające z tego tytułu, a Spółdzielnia ma prawo podjąć działania zmierzające do przymuszenia do udostępnienia pomieszczeń przez użytkownika, który naraża współmieszkańców oraz Spółdzielnię na straty.

II. Zasady użytkowania lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych

§ 5

1. Użytkownikowi lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych nie wolno bez zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie:
 - a) dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalno-użytkowy układ mieszkania i pomieszczeń przynależnych, zabudowywać krat w oknach i żaluzji zewnętrznych, przebudowywać loggii i balkonów, wyburzać lub ustawić w innym miejscu ścian działowych, wykuwać i zamurowywać otwory okienne i inne, jak również dokonywać dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań, oraz wykorzystywać niezgodnie z przeznaczeniem kanały wentylacyjne i spalinowe.
 - b) przerabiać i zabudowywać instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania i innych,
 - c) zajmować dla własnych potrzeb pomieszczenia ogólnego użytku bez pisemnej zgody Spółdzielni,
 - d) instalować anten telewizyjnych, satelitarnych i radiowych na dachach i elewacjach budynków,
 - e) zmieniać architektonicznego podziału okien.
2. W żadnym przypadku użytkownikowi nie wolno:
 - zmienić miejsca odprowadzenia spalin,

- zasłaniać kratki wentylacyjnych w mieszkaniu,
- montować wentylatorów mechanicznych o napędzie elektrycznym na kratkach wentylacyjnych oraz w okapach kuchennych,
- zamuroвывать lub likwidować drzwiczki wyciorowych przewodów kominowych i spalinowych,
- uszkadzać przewodów wentylacyjnych i spalinowych, w tym prowadzić w ich świetle jakichkolwiek instalacji
- zmniejszać otworów wentylacyjnych poniżej powierzchni 196 cm²,
- zabudowywać na stałe pionów instalacyjnych w w-c, łazience oraz kuchni.

§ 6

Wszystkie uszkodzenia wewnątrz mieszkania i pomieszczeń przynależnych oraz pomieszczeniach ogólnego użytku powstałe z winy użytkownika lub domowników obciążają użytkownika mieszkania.

§ 7

O zauważonych uszkodzeniach urządzeń i instalacji użytkownik powinien bezzwłocznie zawiadomić Spółdzielnię, w przeciwnym razie ponosi on odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z tego powodu w jego mieszkaniu lub w mieszkaniach sąsiadujących. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór przy gazomierzu, po czym zawiadomić Spółdzielnię (po godzinach pracy dyżurnego tel. pogotowia technicznego Spółdzielni 601 472 173).

III. Obowiązki Spółdzielni w zakresie remontów budynków wielorodzinnych

§ 8

1. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia sprawnego działania instalacji w jakie wyposażone są budynki.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - a) naprawa i wymiana przewodów instalacji wodno - kanalizacyjnej wchodzącej w zakres podstawowego wyposażenia mieszkania bez urządzeń odbiorczych,
 - b) naprawa i wymiana kanalizacji deszczowej budynku,
 - c) naprawa i wymiana przewodów instalacji gazowej od zaworu głównego do zaworów przed urządzeniami gazowymi z wyłączeniem liczników gazu oraz zainstalowanych urządzeń,
 - d) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania z węzłem rozdzielczym w budynku, grzejnikami i armaturą regulacyjną,
 - e) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej mieszkań (z wyłączeniem gniazd wtykowych, przełączników, podłączeń indywidualnych urządzeń i bezpieczników) łącznie z tablicą i gniazdami bezpiecznikowymi
 - f) wymiana i naprawa stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych mieszkań wg. „Zasad wymiany i naprawy stolarki okiennej” stanowiących załącznik do niniejszego „Regulaminu”,
 - g) zamurowanie i zatynkowanie otworów po naprawach i wymianach w zakresie ujętym w punkcie a – f,

- h) naprawa zniszczeń powstałych w mieszkaniu na skutek awarii instalacji obsługiwanych przez Spółdzielnię lub wad utrzymania stanu technicznego budynków. Spółdzielnia nie jest obowiązana do usuwania szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej,
 - i) naprawa tynków zewnętrznych, tj. elewacji budynku wraz z obróbkami blacharskimi oraz tynków wewnętrznych klatek schodowych,
 - j) w mieszkaniach nie posiadających prawa odrębnej własności wymiana uszkodzeń tynków oraz gładzi tynkowych przekraczających powierzchnię 1 m²,
 - k) w mieszkaniach nie posiadających prawa odrębnej własności naprawa lub wymiana wylewek i izolacji posadzek na balkonach, loggiach wynikająca z komisijnego stwierdzenia ich wad funkcjonalnych nie zawinionych przez użytkowników mieszkań (poprzez ułożenie wykładzin PCV lub niezgodne ze sztuką budowlana ułożenie płytek podłogowych na ich powierzchni),
 - l) w mieszkaniach posiadających odrębną własność naprawa elementów konstrukcyjnych balkonu
 - m) konserwacja i remont pokrycia dachów budynków i zadaszeń wejść do klatek schodowych wraz z obróbkami blacharskimi, rynnami, rurami spustowymi, uzupełnieniem tynków i naprawa kominów,
 - n) naprawa i konserwacja ślusarki budynków,
 - o) naprawa, konserwacja i wymiana stolarki okiennej klatek schodowych i piwnic oraz drzwi wejściowych do budynku, komór zsykowych, przejść pożarowych
 - p) malowanie ścian i sufitów, stolarki i ślusarki okiennej i drzwi, instalacji centralnego ogrzewania klatek schodowych, białkowanie korytarzy piwnicznych oraz pomieszczeń ogólnego użytku,
 - q) utrzymanie w należytym stanie technicznym izolacji pionowej i poziomej ścian piwnic oraz izolacji posadzki piwnic,
 - r) naprawa i konserwacja instalacji elektrycznej klatek schodowych, piwnic i strychów,
 - s) w mieszkaniach nie posiadających prawa odrębnej własności naprawa lub wymiana podłoża posadzek podłóg wynikająca z komisijnego stwierdzenia jego wad funkcjonalnych nie zawinionych przez użytkownika bez obowiązku wymiany wykładzin podłogowych, niezależnie od stopnia ich zużycia,
 - t) wymiana wodomierzy ciepłej i zimnej wody w lokalach mieszkalnych zgodnie z „Regulaminem rozliczania opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej, montażu oraz odczytów wody”,
 - u) za pisemną zgodą większości (ponad 50%) mieszkańców posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w ramach danej nieruchomości remont i konserwacja instalacji domofonowej na ich koszt
lub
 - v) za pisemną zgodą większości (ponad 50%) mieszkańców posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w ramach danej nieruchomości:
- remont instalacji domofonowej z funduszu remontowego, w przypadku gdy:
 - 1) nieruchomość posiada środki finansowe na funduszu remontowym,
 - 2) nieruchomość jest zadłużona na funduszu remontowym jednak spełnia łącznie poniższe warunki:
 - budynek (budynki w przypadku nieruchomości wielobudynkowych) jest docieplony;
 - większość udziałów w nieruchomości należy do Spółdzielni.

- konserwacja instalacji domofonowej z opłat mieszkaniowych (wg statusu lokalu mieszkalnego).
- w) montaż skrzynek pocztowych. W przypadku dewastacji skrzynek naprawa obciąża stronę winną zdarzenia. W przypadku nie określenia osoby winnej zdarzenia naprawa skrzynki pocztowej leży w gestii Spółdzielni i obciąża koszty nieruchomości,
- z) remont lub wymiana dźwigów osobowych.

IV. Obowiązki użytkowników w zakresie remontów mieszkań w budynkach wielorodzinnych

§ 9

1. Użytkownik mieszkania jest obowiązany do prawidłowej eksploatacji lokalu mieszkalnego oraz innych przydzielonych mu pomieszczeń. Dokonywania na własny koszt napraw lub wymiany urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkania.

Do obowiązków użytkownika mieszkania należy w szczególności:

- a) malowanie sufitów i ścian w mieszkaniu i innych przynależnych pomieszczeniach (dodatkowe pomieszczenie piwniczne) lub tapetowanie ścian z częstotliwością zapewniającą dobry stan higieniczny pomieszczeń,
- b) naprawa i wymiana wykładzin podłogowych,
- c) oznaczenie w uzgodnieniu ze Spółdzielnią numerami pomieszczeń piwnicznych i komórek,
- d) malowanie grzejników i rur instalacji centralnego ogrzewania oraz zabezpieczenie antykorozyjne instalacji wodnej i gazowej w mieszkaniu,
- e) malowanie ścian balkonowych i innych elementów wyposażenia balkonu z zachowaniem kolorystyki elewacji,
- f) remont podłoża na balkonie, z wyjątkiem określonym w § 8 pkt 2 k,
- g) konserwacja, naprawa i wymiana pieców kuchennych i podgrzewaczy wody, wanien, mis ustępowych, dolnopłuków, sedesów, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, wężykami giętkimi i armaturą oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażone jest mieszkanie,
- h) zapewnienie prawidłowości zabudowy urządzeń odbiorczych gazu, ich szczelności i utrzymania w prawidłowym stanie dla uzyskania właściwych warunków spalania,
- i) usuwanie niedrożności przewodów kanalizacyjnych od urządzeń sanitarnych w mieszkaniu do pionów zbiorczych,
- j) naprawa, konserwacja i wymiana osprzętu elektrycznego (gniazdka, wyłączniki, bezpieczniki, kostki rozdzielcze itp.),
- k) naprawa i wymiana dzwonek elektrycznych,
- l) malowanie, stolarki okiennej z częstotliwością zapewniającą jej estetyczny wygląd, konserwacja i naprawa stolarki okiennej w zakresie uzupełnień uszkodzonych lub wybitych szyb lub wkładów w oknach wraz z kitowaniem, wymianą zamków, okuć, a także zapewnienie normowej przenikalności powietrza przez okna i drzwi w celu należytego funkcjonowania wentylacji grawitacyjnej mieszkania,
- m) wymiana i naprawa stolarki okiennej wg. „Zasad wymiany i naprawy stolarki okiennej i drzwi wejściowych do mieszkań” stanowiących załącznik do niniejszego „Regulaminu”,
- n) naprawa i wymiana drzwi wewnętrznych w mieszkaniu w tym naprawa i wymiana zamków, okuć,

- o) wymiana i naprawa tynków lub gładzi tynkowych w mieszkaniu o powierzchni do 1 m² oraz naprawa wszelkiego rodzaju zarysowań ścian i sufitów zgodnie z technologią zabezpieczania tego rodzaju uszkodzeń tynków wewnętrznych,
 - p) wywóz na własny koszt gruzu po remoncie wykonanym w mieszkaniu przez użytkownika,
 - q) utrzymanie czystości na klatkach schodowych
2. Wszelkiego rodzaju prace remontowe wymagają uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni i powinny być wykonywane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe.

§ 10

W razie zaniedbania przez użytkownika czynności określony w § 9 Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu do naprawy lub wymiany ma prawo wykonać niezbędne prace na koszt użytkownika.

V. Prace modernizacyjne oraz dodatkowe wyposażenie mieszkań

§ 11

1. Wszelkie prace modernizacyjne w mieszkaniu polegające na:
- przeróbkach instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
 - przeróbkach układu funkcjonalnego mieszkania tj. likwidacji lub dobudowywaniu ścianek działowych, zabudowie balkonów, tarasów oraz zakładaniu krat, żaluzji antywłamaniowych, przebudowie balustrad itp.
- wymagają uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, udzielanej na podstawie projektów opracowanych przez osoby uprawnione (likwidacja lub dobudowa ścianek działowych) i winny być wykonane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe na koszt i ryzyko użytkownika.
2. Wykonane za zgodą Spółdzielni prace modernizacyjne użytkownik mieszkania ma obowiązek zgłosić do odbioru przez służby techniczne Spółdzielni.

§ 12

1. Użytkownik mieszkania ma prawo do dodatkowego wyposażenia mieszkania zgodnie z §5 ze środków własnych, nie powoduje to jednak podwyższenia wkładu mieszkaniowego ani budowlanego.
2. Dodatkowym wyposażeniem mieszkania mającym charakter trwały i podnoszącym jego wartość użytkową są: parkiety, panele podłogowe, boazerie, glazura ścienna i podłogowa, grzejniki centralnego ogrzewania nowej generacji, kuchnie elektryczne, przepływowe podgrzewacze wody, bojler, itp.
3. Dodatkowe wyposażenie lub wykończenie mieszkania winno być wykonane w taki sposób by umożliwić dostęp do głównych ciągów instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, elektrycznej i gazowej.

4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia w dodatkowym wyposażeniu i wykończeniu mieszkania wynikłe wskutek konieczności usunięcia awarii lub podczas prac remontowych przy zachowaniu należytej staranności w trakcie prowadzenia tych robót.
5. Zabrania się samowolnej likwidacji oraz zabudowywania instalacji gazowej wraz z licznikiem.

VI. Postanowienia końcowe

§ 13

1. Traci moc „Regulamin dotyczący zasad w zakresie utrzymania prawidłowego stanu technicznego zasobów” z dnia 28.02.2006 r.
2. „Regulamin” niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.03.2009 r. Uchwałą Nr 11/III/09 i obowiązuje z dniem zatwierdzenia.
3. Zasady wymiany stolarki okiennej i drzwiowej stanowią integralną część niniejszego „Regulaminu”.
4. *Zmiany w Regulaminie:*
 - uchwała Rady Nadzorczej nr 32/V/14 z dnia 25.02.2014 r.
 - uchwała Rady Nadzorczej nr 35/V/14 z dnia 12.03.2014 r.
 - uchwała Rady Nadzorczej nr 71/V/15 z dnia 26.01.2015 r.
 - uchwała Rady Nadzorczej nr 117/V/16 z dnia 12.02.2016 r. z mocą obowiązującą od 01.03.2016 r.

Załącznik do „Regulaminu
dotyczącego zasad w zakresie
utrzymania prawidłowego stanu
technicznego zasobów”.

ZASADY WYMIANY I NAPRAWY STOLARKI OKIENNEJ I DRZWI WEJŚCIOWYCH DO MIESZKAŃ WRAZ Z OŚCIEŻNICĄ

Tekst jednolity

I. OKNA

1. Zasady kwalifikacji stolarki okiennej do wymiany:
 - a) użytkownik mieszkania zobowiązany jest złożyć w Spółdzielni pisemny wniosek w sprawie wymiany okien,
 - b) Spółdzielnia dokonuje komisyjnej oceny stanu technicznego stolarki okiennej,
 - c) po dokonaniu oceny sporządza się protokół kwalifikacyjny określający zasadność przeprowadzenia wymiany.

2. Spółdzielnia nie dokonuje wymian oraz nie partycypuje w kosztach wymiany stolarki we własnym zakresie przez użytkownika, jeżeli:
 - a) stolarka nie została zakwalifikowana do wymiany przez komisję,
 - b) stolarka była nieprawidłowo użytkowana,
 - c) nie dokonywano bieżącej konserwacji i napraw,
 - d) użytkownik dokonał przeróbek stolarki okiennej,
 - e) mieszkania posiadają zadłużenia wobec Spółdzielni ,
 - f) użytkownik dokonał dewastacji stolarki celem wymuszenia konieczności wymiany,
 - g) mieszkanie stanowi odrębną własność lokatora /zgodnie z Uchwałą Zarządu nr 122/08/2007/

3. Wymiana stolarki okiennej dokonywana jest na zlecenie Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” przez wyłonioną drogą przetargu firmę zapewniającą dostawę, montaż i serwis gwarancyjny lub przez użytkownika mieszkania na jego koszt, za uprzednią zgodą Spółdzielni, przy zapewnieniu zwrotu kosztów zgodnie z pkt. 4.

4. Spółdzielnia pokrywa 100% ceny aktualnie zabudowanego typu stolarki obowiązującej w czasie wymiany i 100% kosztów montażu wraz z demontażem stolarki starej na wniosek lokatorów oraz osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w zasobach GSM „Nasz Dom”.
Nie wykonane w danym roku wymiany stolarki okiennej przechodzą automatycznie na rok następny.

5. skreślony

6. W przypadku wymiany stolarki we własnym zakresie przez członka spółdzielni lub najemcę /za uprzednią zgodą Spółdzielni/ użytkownik mieszkania odpowiada za wymianę stolarki zgodnie ze sztuką budowlaną, w technologii montażu podanej przez producenta celem zachowania gwarancji. Należy wymienić stolarkę okienną w kolorze białym z szybami zespolonymi oraz z nawiewem mechanicznym o przepływie $\sim 40\text{m}^3/\text{h}$ w górnej części ramy okiennej. Współczynnik przenikania dla szyb zespolonych aktualnie powinien wynosić $U-1,1$. Ponadto użytkownik zobowiązany jest wykonać wymianę stolarki z zachowaniem pierwotnej architektury oraz do utylizacji okien po demontażu.
7. Nie dostosowanie się do przynajmniej jednego z warunków pkt.6 łączy się z odmową zwrotu kosztów za wymienione okna.
8. Rozliczenie zwrotu kosztów wymiany stolarki okiennej we własnym zakresie następuje stosownie do posiadanych środków finansowych sukcesywnie w ciągu roku, w którym została zaplanowana do wymiany, wg obowiązującej kolejności wymian, wg aktualnie ustalonych kosztów wymiany (nie wyższych aniżeli koszty wymiany ponoszone w danym roku przez Spółdzielnię) oraz po dokonaniu odbioru technicznego jej zabudowy przez pracownika Spółdzielni.
9. W przypadkach szczególnych dotyczących zdarzeń losowych /po pożarze, wybuchu gazu w mieszkaniu, budynku itp./ wykonanie wymiany okien obciąża stronę winną zdarzenia. W przypadku nie określenia osoby winnej zdarzenia do naprawy lub wymiany stolarki okiennej zobowiązany jest właściciel lokalu.
10. W przypadkach konieczności natychmiastowej wymiany stolarki okiennej z uwagi na jej bardzo zły stan techniczny zagrażający bezpieczeństwu utraty zdrowia, życia lub mienia, wymiany dokona Spółdzielnia poza kolejnością planowanych wymian i obciąży użytkownika wg zasad określonych w pkt. 2 do 8.
11. Remonty okien /naprawy główne/ prowadzone będą przez Spółdzielnię zgodnie z kolejnością sporządzonych i zarejestrowanych protokołów z przeglądów i określonym w nich zakresie rzeczowym robót. W mieszkaniach stanowiących odrębną własność lokatora Spółdzielnia nie dokonuje remontów stolarki okiennej.

II. DRZWI WEJŚCIOWE DO MIESZKAŃ WRAZ Z OŚCIEŻNICĄ

1. Zasady kwalifikacji drzwi wejściowych wraz z ościeżnicą do wymiany:
 - a) użytkownik mieszkania zobowiązany jest złożyć w Spółdzielni pisemny wniosek w sprawie wymiany drzwi,
 - b) Spółdzielnia dokonuje komisyjnej oceny stanu technicznego drzwi i ościeżnicy,
 - c) po dokonaniu oceny sporządza się protokół kwalifikacyjny określający zasadność techniczną przeprowadzenia wymiany .
 - d) Spółdzielnia nie dokonuje wymian oraz nie partycypuje w kosztach wymiany drzwi we własnym zakresie przez użytkownika, jeżeli mieszkanie stanowi odrębną własność lokatora

2. Wymiana drzwi wejściowych do mieszkań wraz z ościeżnicą dokonywana jest przez grupę remontową GSM „Nasz Dom” zapewniająca dostawę i montaż lub przez użytkownika mieszkania na jego koszt, przy zapewnieniu zwrotu kosztów zgodnie z pkt. 3.
3. Spółdzielnia wymienia lub partycypuje w wymianie drzwi wejściowych wraz z ościeżnicą tylko wcześniej zakwalifikowanych przez komisję GSM. Podstawą zwrotu kosztów wymiany drzwi wejściowych do mieszkań wraz z ościeżnicą jest cena zakupu przez GSM standardowych drzwi w momencie wymiany w danym roku. Warunkiem zwrotu kosztów jest pozytywny odbiór techniczny zabudowy przez pracownika Spółdzielni.
4. W przypadku wymiany drzwi wejściowych do mieszkania wraz z ościeżnicą we własnym zakresie przez członka Spółdzielni lub najemcę /za uprzednią zgodą Spółdzielni/ użytkownik odpowiada za wymianę zgodnie ze sztuką budowlaną, w technologii montażu podanej przez producenta celem zachowania gwarancji. Drzwi wejściowe należy wymienić zgodnie z projektem budynku, otwierane do wewnątrz mieszkania. Po wymianie użytkownik jest zobowiązany do pomalowania uszkodzonej powierzchni klatki schodowej przy zachowaniu aktualnej kolorystyki.
5. W przypadkach szczególnych dotyczących zdarzeń losowych /po pożarze, wybuchu gazu w mieszkaniu, budynku itp./ wykonanie wymiany drzwi wejściowych wraz z ościeżnicą obciąża stronę winną zdarzenia. W przypadku nie określenia osoby winnej zdarzenia do naprawy lub wymiany drzwi wejściowych wraz z ościeżnicą zobowiązany jest właściciel lokalu.

Zatwierdzono przez Radę
Nadzorcą Uchwałą nr 11/III/09
z dnia 24.03.2009 r.

Zmiany:

- uchwała Rady Nadzorczej
nr 32/V/14 z dnia 25.02.2014 r.