

Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 39/23

z dnia 23.02.2023 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 zagrażającej 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,
- zamurowywać lub likwidować drzwiczek 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 komisyjnego stwierdzenia ich wad funkcjonalnych nie zawinionych przez użytkowników mieszkań (poprzez ułożenie wykładzin PCV lub niezgodne ze sztuką budowlaną 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 zsypowych, 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 komisyjnego 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

u) 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 a budynek (budynki w przypadku nieruchomości wielobudynkowych) jest docieplony;
- konserwacja instalacji domofonowej z opłat mieszkaniowych (wg statusu lokalu mieszkalnego),

- v) 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 (dodatkové 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, umywalk z syfonami, wężykami giętkimi i armaturą oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażone jest mieszkanie. Konserwacja urządzeń gazowych powinna być przeprowadzona wg zaleceń producenta urządzeń, lecz nie rzadziej niż raz w roku i powierzona osobom posiadającym odpowiednie uprawnienia,
- 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. Gruz należy wywieźć na wysypisko śmieci lub składować do pojemnika (worka) przeznaczonego na wywóz gruzu. Pojemnik lub worek na gruz zamawia użytkownik we własnym zakresie. Miejsce składowania gruzu (ustawienia pojemnika, worka) należy każdorazowo ustalić ze Spółdzielnią oraz zgłosić termin postawienia i usunięcia pojemnika, worka na gruz. Pojemnik, worek na gruz można postawić na okres nie dłuższy niż 1 miesiąc,
- 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.
3. W przypadku wymiany grzejnika przez mieszkańca na jego koszt- nowy grzejnik staje się urządzeniem wspólnym jako część instalacji centralnego ogrzewania, natomiast stare urządzenie należy pozostawić do dyspozycji użytkownika,
4. W przypadku zdania/ opuszczenia lokalu (sprzedaż, darowizna, zamiana) użytkownik ma obowiązek pozostawić kompletną instalację centralnego ogrzewania, bądź przywrócić instalację do stanu pierwotnego na własny koszt.
5. Wymiana grzejników przez mieszkańca może się odbywać po zakończeniu sezonu grzewczego, ewentualnie w trakcie jego trwania wyłącznie metodą zamrażania instalacji centralnego ogrzewania.

§ 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. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia przez Radę Nadzorczą Uchwały nr 39/23 z dnia 23.02.2023 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
GSM „Nasz Dom”


.....Zbigniew Barański.....

Sekretarz Rady Nadzorczej
GSM „Nasz Dom”


.....Sonja Kolber.....

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.

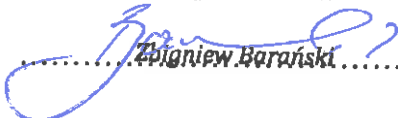
II. DRZWI WEJŚCIOWE DO MIESZKAŃ WRAZ Z OŚCIEŻNICĄ

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.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
GSM „Nasz Dom”


.....Zbigniew Barański.....

Sekretarz Rady Nadzorczej
GSM „Nasz Dom”


.....Jolita Kolber.....