REGULAMIN

PODZIAŁU OBOWIĄZKÓW W ZAKRESIE UTRZYMANIA BUDYNKÓW ORAZ LOKALI MIESZKALNYCH PIERWSZEJ WOJSKOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Regulamin niniejszy opracowano na podstawie § 11 p.10 i § 83 ust. 1 p. 2 Statutu PWSM zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2003 - ze zmianami oraz art. 6^1 p. 1, 2, 3 pp. 1. ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Jego postanowienia mają zastosowanie do wszystkich budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność lub zarządzanych przez PWSM.

§ 2

Utrzymaniem, w rozumieniu niniejszego regulaminu, jest wykonywanie kontroli, prac konserwacyjnych, napraw i remontów niezbędnych do zapewnienia sprawności technicznej i estetyki budynku oraz jego lokali.

Przez **użytkownika lokalu** rozumie się osobę posiadają spółdzielcze prawo do lokalu, wyodrębnioną własność lokalu, najemcę a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

II. Obowiązki administracji Spółdzielni w zakresie utrzymania budynków oraz lokali mieszkalnych.

§ 3

Do obowiązków administracji Spółdzielni w zakresie kontroli, konserwacji, napraw i remontu budynku oraz jego lokali mieszkalnych, należy:

1. Naprawa wszystkich elementów instalacji elektrycznej, wchodzących w zakres wyposażenia budynku i jego otoczenia - włącznie z jej zabezpieczeniem w lokalu mieszkalnym.
2. Konserwacja, naprawa, remont i wymiana instalacji centralnego ogrzewania budynku.
3. Konserwacja, naprawa, remont i wymiana instalacji gazowej budynku, włącznie z zaworem odcinającym urządzeń odbiorczych zainstalowanych w lokalach.
4. Naprawa, remont i wymiana instalacji wodnej – włącznie z zaworami odcinającymi w lokalach, oraz wodnej instalacji p. pożarowej budynku.

5. Konserwacja, naprawa i wymiana instalacji kanalizacyjnej budynku z wyłączeniem urządzeń sanitarnych w lokalach oraz uszkodzeń i niedrożności przewodów odpływowych od tych urządzeń sanitarnych do pionów zbiorowych.
6. Konserwacja, naprawa i wymiana stolarki okiennej w pomieszczeniach ogólnodostępnych.
7. Konserwacja, naprawa i wymiana pokryć dachowych wraz z infrastrukturą dachową i obróbkami blacharskimi.
8. Coroczna kontrola ciągów wentylacyjnych i spalinowych.
9. Coroczna kontrola szczelności instalacji gazowej budynku na zewnątrz i wewnątrz lokali.
10. Co pięcioletnie sprawdzanie oporności przewodów elektrycznych oraz uziemień instalacji.
11. Konserwacja, naprawa i remont elewacji budynku wraz z balustradą logii i balkonów.
12. Malowanie klatek schodowych, korytarzy i innych pomieszczeń ogólnego dostępu.
13. Dbanie o infrastrukturę otoczenia budynku.
14. Konserwacja, naprawa i remont urządzeń technicznych budynku (dźwigi, zestawy hydroforowe, zsypy itp.).
15. Nadzór, konserwacja i naprawa instalacji domofonowej, telefonicznej i telewizyjnej budynku na zewnątrz lokali.

§ 4

Wszystkie naprawy, remonty i wymiany, należące do obowiązków Spółdzielni, o których mowa w §3 mogą być realizowane w miarę posiadanych środków finansowych budynku (nieruchomości) **z wyłączeniem prac niezbędnych do wykonania** - określonych w prawie budowlanym.

Wszelkie uszkodzenia (dewastacja) w pomieszczeniach ogólnodostępnych obciążają kosztami naprawy fundusz remontowy budynku lub ich sprawcę.

III. Obowiązki użytkownika lokalu.

§ 5

Do obowiązków użytkownika lokalu mieszkalnego w zakresie jego utrzymania należy wykonywanie innych prac niż wymienione w § 3 regulaminu, a mianowicie:

1. Dbałość o utrzymanie lokalu w należytym stanie technicznym i estetycznym - ścian, sufitów, podłóg, stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej w lokalu oraz ich odbiorników.
2. Usuwanie nawisów lodu i śniegu z zewnętrznej strony okien (parapetów) i balkonów.
3. Utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym instalacji domofonowej, telefonicznej i telewizyjnej w swoim lokalu wraz z urządzeniami odbiorczymi.

§ 6

1. Prace remontowe wewnątrz lokalu, obejmujące przebudowę ścian oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej, powinny być zgłaszane do administracji Spółdzielni, a ich rozpoczęcie może nastąpić dopiero po uzyskaniu zgody Spółdzielni lub organu prawem przewidzianego.
2. Administracja Spółdzielni ma obowiązek kontroli zgodności realizacji tych prac z ich zgłoszonym zakresem oraz regulaminem porządku domowego.
3. Obowiązkiem użytkownika lokalu, podczas wykonywania w nim prac, jest:
   - zapewnienie ich nieuciążliwości dla współmieszkańców poprzez ograniczanie hałasu oraz usuwanie gruzu, złomu, elementów mebli, sprzętu gospodarstwa domowego itp. z terenu budynku i jego otoczenia;
   - nie zanieczyszczanie i nie dewastowanie pomieszczeń wspólnych budynku (windy, klatki schodowej, zsypu, piwnic) i jego otoczenia.
4. W przypadku nie przestrzegania wskazań ust. 2. – obowiązki te spełnia administracja Spółdzielni obciążając, kosztami ich wykonania, użytkownika lokalu lub właściciela

§ 7

Wszelkie prace wewnątrz lokalu, zaliczone zgodnie z § 5. i ust. 1. § 6. do obowiązków jego użytkownika, a nie wymienione w § 3. - mogą być wykonane przez administrację Spółdzielni tylko odpłatnie - na koszt zainteresowanego.

IV. Postanowienia końcowe.

§ 8

1. Traci moc „Regulamin napraw lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale w Pierwszej Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej" zatwierdzony uchwałą 40/97 Rady Nadzorczej z dnia 10 marca 1997 r.
2. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą PWSM, uchwałą nr 50/09 z 26 lutego 2009 roku

Sekretarz RN PWSM

Przewodniczący RN PWSM