

12. Zakres remontów i konserwacji obci??aj?cych Spó?dzielni? i u?ytkowników lokali.

§ 145

1. Podstawowy zakres obowi?zków Spó?dzielni w dziedzinie remontów i konserwacji poszczególnych nieruchomości obejmuje remonty i konserwacje wszystkich elementów i wyposażenia poszczególnych nieruchomości znajdujących się poza lokalami mieszkalnymi i lokalami o innym przeznaczeniu w tym garaży, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Spó?dzielni? obci??aj? remonty i konserwacje wykonywane w lokalach lub poza nimi następujących elementów poszczególnych nieruchomości:
 - 1) całej instalacji centralnego ogrzewania wraz z jej wyposażeniem,
 - 2) instalacji gazowej z wył?tkiem przyborów gazowych do niej podłączonych do zaworów odcinających przybory gazowe (wraz z tym zaworem),
 - 3) instalacji wodnej do zaworu odcinającego instalację wewnętrzną lokalu (wraz z tym zaworem i wodomierzem).
 - 4) instalacji elektrycznej do zacisków znajdujących się przed urządzeniem pomiarowym (licznik energii) danego lokalu,
 - 5) poziomów i pionów zbiorczych wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej (bez przyłączy odpływowych od urządzeń w lokalu do pionów kanalizacyjnych),
 - 6) wszystkich przewodów kominowych i spalinowych.
3. Do obowi?zków Spó?dzielni należą ponadto wykonywanie czynności kontrolnych wynikających z przepisów Prawa Budowlanego i przepisów wykonawczych.
4. Remonty i konserwacje wszystkich elementów i wyposażenia lokali mieszkalnych i lokali niemieszkalnych, w tym garaży (z zastrzeżeniem ust 2 i 3) stanowi?ce ich elementy lub wyposażenie, obci??aj? u?ytkowników tych lokali.
5. Wszystkie koszty związane z wype?nianiem przez Spó?dzielni? obowi?zków określonych w ust 1, 2 i 3 pokrywane są z opłat wnoszonych przez u?ytkowników lokali na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.
6. Walne Zgromadzenie mo?e rozszerzyć obowi?zki Spó?dzielni w zakresie remontów wewnętrznych lokali u?ytkowanych przez u?ytkowników lokali poza zakres określony w ust. 1 i 2 uchwalając na ten cel dodatkowy odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.
7. Szczegółowe zasady i zakres remontów i konserwacji obci??aj?cych Spó?dzielni? i u?ytkowników lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 146

1. Uszkodzenia przekraczające normalne zużycie budynku i jego wyposażenia wymagające napraw, powstałe z winy u?ytkownika lokalu w wyniku jego działania lub zaniechania działania obci??aj? bezpośrednio tego u?ytkownika lokalu.
2. Spó?dzielnia w tych przypadkach ma prawo obci??y? u?ytkownika lokalu kosztami napraw, a w razie odmowy zapłaty dochodzi ich na drodze sądowej.
3. Naprawy wewnętrzne lokalu zaliczone do obowi?zków u?ytkowników lokali oraz odnowienie lokalu mog? być wykonane przez Spó?dzielni? tylko za odpłatności zainteresowanego u?ytkownika lokalu poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 147

1. Dokonanie przez użytkownika lokalu zmian i modyfikacji oraz czasowy demontaż lub rozregulowanie instalacji centralnego ogrzewania jest surowo zabronione. Spółdzielnia w takich przypadkach jest obowiązana doprowadzić instalację centralnego ogrzewania do stanu projektowego i obciążyć użytkownika lokalu wszystkimi kosztami. W takich przypadkach mają zastosowanie przepisy § 146 ust 2.

2. Dokonanie przez użytkownika lokalu zmian, modyfikacji lub demontażu wodomierza ze zdalnym odczytem jest surowo zabronione. W przypadku uszkodzenia wodomierza z przyczyn niezależnych po stronie Spółdzielni, wszelkie koszty związane z przywróceniem urządzeń pomiarowych do prawidłowego stanu, pokrywa dodatkowo użytkownik lokalu.

3. Wszelkie zmiany i modyfikacje instalacji znajdujących się w zajmowanym lokalu oraz przebudowa ścian i okien wymaga pisemnej zgody Spółdzielni uzyskanej przed przystąpieniem do robót. Po wykonaniu robót, na które wcześniej uzyskano pisemną zgodę Spółdzielni należy zgłosić jej Spółdzielni celem dokonania odbioru technicznego, a w przypadku robót (zanikających) ulegających zakryciu należy przed zakryciem zgłosić je do odbioru cząstecznego.

4. W przypadku samowolnego (bez pisemnej zgody Spółdzielni) dokonania zmian lub modyfikacji, o których mowa w ust. 3, które są niezgodne z przepisami Prawa Budowlanego bądź stanowi potencjalne zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi, użytkownik lokalu obowiązany jest przywrócić wszystko do stanu pierwotnego i zgłosić ten fakt do odbioru do Spółdzielni.

5. Użytkownik lokalu może ubiegać się o legalizację wykonanych samowolnie przeróbek tylko w przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, że są one wykonane:

- zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami,
- nie powodują uszkodzeń substancji budynku,
- nie powodują uciążliwości dla innych mieszkańców,
- nie stanowią potencjalnego zagrożenia dla mieszkańców i substancji budynku. Decyzja w tej sprawie należy w kompetencjach Zarządu Spółdzielni.

Decyzja w tej sprawie należy w kompetencjach Zarządu Spółdzielni.

6. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać zajmowany lokal w należytym stanie technicznym, sanitarnym i higienicznym oraz przestrzegać Regulaminu porządku domowego.