

**ZASADY
POGOTOWIA LOKATORSKIEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RADUNIA”
W PRUSZCZU GDAŃSKIM**

§ 1

Niniejsze Zasady określają działanie pogotowia w zakresie pomocy mieszkańcom w usuwaniu usterek i ich skutków w częściach wspólnych oraz mieszkaniach w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Radunia”.

Zasady określają działanie Pogotowia Spółdzielni tj. pracowników zatrudnionych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Radunia” oraz osób i firm działających na rynku usług.

§ 2

Działania zatrudnionych pracowników oraz firm w zakresie usuwania awarii i napraw w częściach wspólnych finansowane są ze środków funduszu remontowego i eksploatacji Spółdzielni, natomiast działania w mieszkaniach i lokalach innego przeznaczenia, mogą być usuwane przez Pogotowie odpłatnie wg określonych zasad.

§ 3

Podział odpowiedzialności pomiędzy kosztami Spółdzielni i użytkowników mieszkań został określony w Regulaminie funduszu remontowego w załączniku „B” i „C” – stanowiącego **załącznik NR 1** do niniejszych zasad.

§ 4

W przypadku naprawy uszkodzenia usunięcia awarii, wynikającej z zużycia eksploatacyjnego urządzeń w mieszkaniu, których naprawa, utrzymanie i konserwacja leży po stronie właściciela mieszkania, koszty wezwania pogotowia, usunięcia awarii lub naprawy oraz użytych materiałów ponosi lokator lub właściciel mieszkania, w którym nastąpiła awaria lub naprawa.

§ 5

1. Przed rozpoczęciem prac, przez strony (tj. zgłaszającego właściciela i konserwatora wykonującego naprawę) winien być spisany protokół, w którym określony zostanie rodzaj uszkodzenia, konieczny zakres prac do wykonania oraz zobowiązanie zapłaty przez zgłaszającego.
2. Płatność za wykonaną usługę - prace zlecone przez lokatora lub właściciela na rzecz pogotowia technicznego następuje bezpośrednio po wykonaniu usługi (usunięciu awarii) na podstawie wystawionej przez Spółdzielnię faktury VAT.
3. W przypadku wykonania usługi usunięcia awarii przez konserwatora pogotowia lokatorskiego na rzecz zgłaszającego w zakresie prac leżących do wykonania po stronie właściciela lokalu lub lokatora i odmowy zapłaty za wykonaną usługę Spółdzielnia po powzięciu informacji obciąży kosztami realizacji prac i dojazdu konto opłat danego lokalu.

§ 6

Zgłoszenie awarii lub naprawy w godzinach pracy Spółdzielni przyjmowane jest telefonicznie pod numerem (58) 682-20-18 lub e-mailem na adres: biuro@sm-radunia.com.pl

DYŻUR POGOTOWIA LOKATORSKIEGO

poniedziałek w godz. od 16⁰⁰ - 20⁰⁰
wtorek-czwartek w godz. od 15⁰⁰ - 20⁰⁰
piątek w godz. od 14⁰⁰ - 20⁰⁰
pełnią konserwatorzy SM „Radunia”
elektryk - 509 781 815
hydraulik - 509 781 816



w dni powszednie w godz. 20⁰⁰ – 7⁰⁰ oraz w dni wolne od pracy całodobowo wszystkie awarie należy zgłaszać do

Firmy LIRECO
pod nr tel. 661-621-17

§ 7

W przypadku zgłoszenia awarii po godzinie 20⁰⁰ w dni powszednie, soboty, niedziele oraz dni świąteczne, podjęte zostaną przez ekipy pogotowia następujące działania, jedynie gdy

- **Awaria na instalacji wod-kan**, powodująca uszkodzenie mienia, zalanie lub zanieczyszczenie części wspólnego użytku i mieszkań, działanie pogotowia ogranicza się jedynie do odcięcia zasilania mediów pod pionem lub w przyłączy budynku oraz ustalenie przyczyny awarii.
- W przypadku **instalacji gazowej**, odcięte zostaną zawory przedlicznikowe, podpionowe lub główny zawór gazu budynku w zależności od miejsca awarii. Brak dostawy gazu lub jego wstrzymanie należy zgłaszać pod numerem alarmowym miejskiego pogotowia gazowego **992**. Fakt zaistnienia awarii należy zgłosić następnego dnia pracy w biurze Sp-ni.
- **Awaria na instalacji c.o.** – wyciek z instalacji powodujący zalewanie mieszkań i części wspólnego użytku, działania ograniczą się do odcięcia zaworów podpionowych w budynku lub w węźle cieplnym budynku. Brak ogrzewania w lokalu należy zgłosić następnego dnia w biurze Sp-ni.

§ 8

Przyjmujący zgłoszenia telefoniczne odnotowuje zgłoszenie w książce zgłoszeń pracy konserwatora z podaniem: - daty i godziny zgłoszenia awarii lub potrzeby naprawy - opis awarii i sposób usunięcia jej lub naprawy - termin i godzina usunięcia awarii potwierdzona przez osobę zgłaszającą i / lub wykonującego naprawę.

§ 9

W przypadku wystąpienia awarii sieci niebędących w granicach eksploatacji Spółdzielni przyjmujący zlecenie przekazuje zgłoszenie do odpowiedniego gestora sieci.

§ 10

Konserwator zobowiązuje się :

- Podczas usuwania awarii kierować się zasadami wiedzy budowlanej i wiedzy technicznej przy zastosowaniu obowiązujących przepisów i warunków technicznych wykonywania robót.
- Przestrzegać przepisy BHP i p. Poż

§ 11

Dla pracowników Spółdzielni pełniących dyżury Spółdzielnia udostępni nieodpłatnie narzędzia i pomieszczenia stanowiące własność Spółdzielni oraz umożliwi nieodpłatne korzystanie z energii elektrycznej i poboru wody do celów wykonania prac sanitarno-bytowych.

Załączniki:

Nr.1 (zał. B i C regulaminu Funduszu Remontowego)

Nr 2 – Wykaz telefonów alarmowych

ZAŁĄCZNIK "B"

Wykaz nakładów obciążających użytkowników lokali mieszkalnych.

I. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu.

Jako szczególne obowiązki użytkownika w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

1. konserwację, naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych oraz naprawę i wymianę podłóży,
2. konserwację, naprawę i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej z uwzględnieniem postanowień zawartych w regulaminie wymian stolarki okiennej,
3. konserwację, naprawę i wymianę urządzeń techniczno – sanitarnych łącznie z osprzętem w postaci sedesów, syfonów, baterii, wężyków do sphuczek,
4. naprawę i wymianę przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych z wyjątkiem odcinków przechodzących przez mieszkania bądź inne pomieszczenia zlokalizowane pod danym lokalem), w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
5. konserwację, naprawę i wymianę przewodów wodociągowych zimnej i ciepłej wody w lokalu, łącznie z wodomierzami aż do zaworu głównego przy pionie wody (bez tego zaworu) bądź do pionu w przypadku braku zaworu odcinającego,
6. naprawę i wymianę instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu wraz z osprzętem i tablicą bezpiecznikową w lokalu i jej zamknięciem,
7. malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów, naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów w mieszkaniu,
8. malowanie drzwi, okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,



9. odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni,
10. zabezpieczenie przed włamaniem drzwi wejściowych do lokali i innych samodzielnie użytkowanych pomieszczeń (piwnice, pomieszczenia gospodarcze) i usuwanie skutków włamań,
11. usunięcie zabudowy lub obudowy instalacji: c.o., c.w., wod.-kan., gaz i wentylacji wykonanej przez użytkownika we własnym zakresie w przypadku konieczności usunięcia awarii i jej skutków, wykonywanych przez Spółdzielnię.
Koszty związane z usunięciem zabudowy lub obudowy i ewentualnych zniszczeń pokrywa użytkownik niezależnie od posiadanego prawa do lokalu,
12. remont lub modernizacja instalacji: CO, CW, wod.-kan. gaz i wentylacji oraz związane z tym usunięcie obudów i zabudów wykonanych we własnym zakresie wymaga zgody większości użytkowników lokali,
13. modernizacja balkonów i loggi (położenie glazury, wykładziny itp.) w przypadku konieczności wymiany izolacji przeciwwilgociowej płyty balkonowej,
14. utrzymanie w należnym stanie loggii i balkonu:
 - 1) naprawa okładzin posadzkowych w przypadku ułożonych płytek, uzupełnianie fug, dokonywanie uszczelnień,
 - 2) malowanie wnętrza balkonów i loggii łącznie z barierkami i płytą osłonową z uwagi na zachowanie estetyki wymaga ustaleń ze Spółdzielnią,
 - 3) usuwanie śniegu w okresie zimowym.

II. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nim powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.

III. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

ZAŁĄCZNIK "C"

Wykaz nakładów obciążających najemców lokali użytkowych i użytkowników bez tytułu prawnego.

I. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu.

Jako szczególne obowiązki użytkownika w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

1. naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
2. naprawy i konserwację okien oraz drzwi,
3. naprawy urządzeń techniczno - sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
4. naprawy i wymiany przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
5. naprawy i wymiany przewodów wodociągowych zimnej i ciepłej wody w lokalu, łącznie z wodomierzami aż do zaworu głównego przy pionie wody (bez tego zaworu),
6. naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem i tablicą bezpiecznikową wewnątrz lokalu,
7. malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów, łącznie z balkonami i loggiami (z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki), skutków włamań,
8. malowanie drzwi, okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych



i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,

9. odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni,

10. zabezpieczenie przed włamaniem drzwi wejściowych do lokali i innych samodzielnie użytkowanych pomieszczeń (piwnice, pomieszczenia gospodarcze) i usuwanie

11. usunięcie zabudowy lub obudowy instalacji: c.o., c.w., wodn.-kan., gaz i wentylacji wykonanej przez użytkownika we własnym zakresie w przypadku konieczności usunięcia awarii i jej skutków, wykonywanych przez Spółdzielnię,









Koszty związane z usunięciem zabudowy lub obudowy i ewentualnych zniszczeń pokrywa użytkownik niezależnie od posiadanego prawa do lokalu.

II. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nim powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.

III. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

IV. Użytkownicy lokali użytkowych posiadających spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności stosuje się zapisy jak w przypadku lokali mieszkalnych - załącznik B.

TELEFON ALARMOWY 112

 STRAZ	998
 POLICJA	997
	999
 STRAZ MIEJSKA	986
Pogotowie	
 GAZOWE	992
 WODOCIĄGOWE	994
 CIEPŁOWNICZE	993
 ENERGETYCZNE	991

Zasady uchwalono na posiedzeniu Zarządu 19.05.2015r. Uchwała nr 29/2015

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych

Tadeusz Jasiak

Członek Zarządu
Halina Wandenberg

PREZES ZARZĄDU
Aleksandra Szudzińska-Kemp

Zał. do prot. Nr 16
z dnia 19.05.2015r.

UCHWAŁA Nr 29

**Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Radunia” w Pruszczu Gdańskim
z dnia 19.05.2015r.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Radunia” w Pruszczu Gdańskim
działając zgodnie z § 43 ust.1 Statutu Spółdzielni

postanawia:

§ 1.

Przyjąć zasady funkcjonowania pogotowia lokatorskiego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Radunia” w Pruszczu Gdańskim zgodnie z załącznikiem nr 1.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uchwała została przyjęta stosunkiem głosów 3 : 0.


Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych


Tadeusz Jasiak

Członek Zarządu


Halina Landsberg

PREZES ZARZĄDU


Aleksandra Szudzińska-Kempa