

REGULAMIN

określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Grzegórzki” i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali

Tekst jednolity z dnia 29.06.2020r. przyjęty uchwałą RN nr 55/R/20

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są prace konserwacyjne i remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali. Drzwi wejściowe do lokali oraz otwory okienne stanowią elementy wnętrza lokalu. Zasady zawarte w Regulaminie nie dotyczą okresu rękojmi za wyjątkiem szkód zawinionych przez użytkownika lokalu. Naprawy należące do obowiązków Spółdzielni, finansowane są ze środków Spółdzielni. Wszystkie koszty związane z wypełnieniem przez Spółdzielnię obowiązków określonych w § 2 pokrywane są z funduszu remontowego oraz wpływów na pokrycie kosztów eksploatacji danej nieruchomości.
2. Regulamin ma zastosowanie do osób posiadających tytuł prawny do lokalu i osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego zwanych w treści Regulaminu użytkownikami lokali.
3. Użytkownikami lokali są w szczególności:
 - członkowie, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali,
 - członkowie, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - członkowie posiadający odrębną własność lokalu,
 - osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - osoby nie będące członkami posiadające prawo odrębnej własności lokalu,
 - osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu lecz nadal go zajmują.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW BUDYNKÓW

§ 2

1. Do obowiązków Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.2, w zakresie napraw wewnątrz i na zewnątrz budynków należą:

- 1) naprawy uszkodzonego budynku,
- 2) naprawy poszycia dachu i blacharki,
- 3) naprawy rynien i rur spustowych,
- 4) naprawy dźwigów osobowych,
- 5) naprawy ścian i malowania wewnątrz budynku, za wyjątkiem lokali mieszkalnych, usługowych i garaży,
- 6) naprawy wewnętrznej instalacji gazowej, licząc od zaworu głównego w budynku do zaworów (włącznie) odcinających przybory gazowe w lokalu mieszkalnym i lokalach o innym przeznaczeniu,
- 7) naprawy wewnętrznej instalacji wodnej, licząc od zaworu głównego w budynku do zaworu (włącznie) odcinającego instalację wewnętrzną każdego lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu,
- 8) naprawy poziomów i pionów zbiorczych wewnętrznych instalacji kanalizacyjnych,
- 9) naprawy wewnętrznej instalacji elektrycznej licząc od złącza kablowego w budynku do urządzenia pomiarowego / licznika /danego lokalu, znajdującego się w mieszkaniu/lokalu lub na klatce schodowej,
- 10) naprawy wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania- z wyłączeniem kosztów zakupu lub napraw części /elementy grzejne, zawory, odpowietzniki / i osprzętu / sterowniki, zawory dwudrożne, głowice termostatyczne/, które ponosi użytkownik mieszkania lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- 11) naprawy zbiorczych instalacji wentylacyjnych i kominowych,
- 12) naprawy uszkodzeń powstałych wewnątrz lokali na skutek nie wykonania lub nienależytego wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni,
- 13) usunięcie usterek powstałych w okresie gwarancji lub rękojmi na wykonaną odpłatnie usługę,
- 14) naprawy infrastruktury i urządzeń uzbrojenia terenu będących własnością Spółdzielni.
- 15) naprawa instalacji domofonowej za wyjątkiem unifonu,
- 16) naprawa balkonów, logii, oranżerii wykonanych na etapie budowy jako elementów stanowiących część architektoniczną elewacji budynków. W przypadku, gdy użytkownik

dokonał wymiany okien oranżeryjnych na własny koszt, Spółdzielnia zwraca koszt wymiany tych okien, w wysokości nie wyższej niż koszty wymiany okien dokonany przez Spółdzielnię. Zwrot kosztu, o którym mowa powyżej następuje decyzją Zarządu pod warunkiem zachowania pierwotnej kolorystyki oraz formy zabudowy, na pisemny wniosek użytkownika i po przedłożeniu przez niego oryginału faktur zakupu / montażu w/w okien oraz dokonaniu stosownych obmiarów przez pracownika Spółdzielni.

2. Koszty naprawy uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu lub jego domowników, przekraczającego normalne zużycie budynku i jego wyposażenia obciążają bezpośrednio użytkownika lokalu. W razie odmowy zapłaty poniesionych przez Spółdzielnię kosztów naprawy, Spółdzielnia może dochodzić jej na drodze sądowej.
3. **Ponadto do obowiązków Spółdzielni należy:**
 - 1) wyegzekwowanie od wykonawców napraw polegających na usunięciu ich złego wykonawstwa ujawnionego w okresie gwarancji lub rękojmi,
 - 2) przeprowadzanie co najmniej raz w roku przeglądów i badania szczelności instalacji gazowej wewnętrznej budynku oraz instalacji w lokalach i urządzeniach gazowych w stanie wygaszonym,
 - 3) przeprowadzanie co najmniej raz w roku przeglądów i badania stanu technicznego zbiorczych instalacji wentylacyjnych i kominowych,
 - 4) przeprowadzanie raz do roku przeglądu stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w celu ustalenia potrzeb remontowo- konserwacyjnych.
4. Poszerzenie zakresu obowiązków w zakresie napraw poza zakres określony w ust.1 i 3 może nastąpić tylko w przypadku zapewnienia na ten cel dodatkowych stałych źródeł finansowania pochodzących z opłat użytkowników lokali za używanie lokali.
5. Naprawy będące obowiązkiem Spółdzielni wymienione w §2 ust.1 i 3 nie dotyczą przypadków, gdy stwierdzone zostaną niedozwolone lub samowolne przeróbki na instalacjach – w odniesieniu do dokumentacji technicznej budynku oraz nie dotyczą również przypadku dokonanej za zgodą Spółdzielni wymiany grzejnika instalacji c.o. z własnej woli użytkownika lokalu i na jego koszt.

§ 3

- 1) Do obowiązków Spółdzielni należy przeprowadzanie przeglądów stanu technicznego budynków wymaganych przepisami Ustawy Prawo Budowlane oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki.
- 2) W przypadku dwukrotnego nie udostępnienia lokalu w terminach kontroli, o których Spółdzielnia powiadomi z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem, wykonanie kontroli w indywidualnie uzgodnionym terminie jest odpłatne i koszt ten obciąża użytkownika lokalu.
- 3) W przypadku gdy kontrola nie została wykonana z powodu nie udostępnienia lokalu wszelkie wyniki z tego tytułu szkody obciążają użytkownika lokalu.
- 4) Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu, usunięcia awarii, modernizacji, Spółdzielnia ma prawo żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych z administracją w celu wykonania koniecznych robót.
- 5) Jeżeli rodzaj remontów lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, użytkownicy lokalu (budynku) obowiązani są na żądanie i koszt Spółdzielni przenieść się do lokalu zamiennego, a w razie niemożności dostarczenia takiego lokalu, do pomieszczenia zastępczego, przy zachowaniu 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę, na okres wykonywania naprawy lub modernizacji ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten w przypadku przeniesienia nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
- 6) W okresie zamieszkania w lokalu zamiennym lub pomieszczeniu zastępczym użytkownik lokalu wnosi jedynie opłaty za używanie tego lokalu lub pomieszczenia.
- 7) W przypadku uchylania się użytkownika lokalu od obowiązku wynikającego z ustępu 1, 2 i 3, Spółdzielnia ma prawo obciążyć go kwotą dodatkowych kosztów poniesionych na wykonanie koniecznych robót i pokrycie wynikłych szkód.

§ 3a

1. Naprawy wewnątrz lokalu obciążające użytkownika lokalu:

- 1) Naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu.

Do urządzeń techniczno-sanitarnych zalicza się:

- wannę łącznie z syfonem, kratą ściekową, odpływem, baterią i natryskiem,

- piec kąpielowy z wyposażeniem, termę gazową lub elektryczną wraz z częścią instalacji do zaworu odcinającego,
 - umywalkę z syfonem i baterią,
 - miskę ustępową z sedesem, spłuczką i zaworem kątowym wraz z odejściem do pionu kanalizacyjnego,
 - kran czerpalny, wężyki metalowe i plastikowe,
 - brodzik z natryskiem,
 - kuchenkę gazową wraz z częścią instalacji do zaworu odcinającego.
- 2) Wymiana zużytych uszczelek w zaworach, bateriach wodnych i spłuczkach ustępowych.
 - 3) Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych na odcinku od przyboru do głównego pionu oraz kratki ściekowej (dotyczy wanien, umywarek, brodzików, zlewozmywaków, w.c. i innych).
 - 4) Naprawa instalacji elektrycznej w mieszkaniu (od tablicy zabezpieczeń) łącznie z zabezpieczeniami wraz z wymianą sprzętu elektrycznego.
 - 5) Naprawa i wymiana wykładzin podłogowych, płytek PCV i posadzek lastrykowych oraz drewnianych, a także naprawa lub wymiana wylewek (dotyczy również komórek lokatorskich i innych pomieszczeń przynależnych do lokalu).
 - 6) Malowanie ścian i sufitów łącznie z loggią lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości technicznych i estetyki pokrycia ścian.
 - 7) Naprawa lub wymiana tynków wewnętrznych lokalu.
 - 8) Malowanie lokalowej stolarki okiennej i drzwiowej, a także malowanie mebli wbudowanych, grzejników i rur w miarę potrzeby. Zewnętrzne elementy stolarki znajdujące się na elewacji budynku winny mieć zachowaną pierwotną kolorystykę.
 - 9) Szklenie okien i drzwi w lokalu.
 - 10) Naprawa bądź wymiana stolarki znajdującej się na elewacji budynku z zachowaniem pierwotnego kształtu.
 - 11) Usuwanie zagrzybienia w lokalu w przypadku niewłaściwej eksploatacji lokalu i niezachowania warunków, o których mowa w § 3a ust. 3 niniejszego regulaminu.

2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy utrzymanie zajmowanego przez siebie lokalu w należyтым stanie techniczno-sanitarnym i właściwe jego eksploataowanie zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Podstawowym obowiązkiem użytkownika lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokali jest odnawianie lokalu i innych zajmowanych pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie ich w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez m.in. - zapewnienie dostatecznego napływu powietrza między innymi poprzez nawiewniki oraz utrzymanie optymalnej temperatury i wilgotności.

§ 4

1. Zabrania się dokonywania w mieszkaniach i lokalach o innym przeznaczeniu samowolnej przeróbki istniejących w nich instalacji min. gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej.
2. Wykonanie we własnym zakresie robót remontowych i modernizacyjnych, również montaż dodatkowych urządzeń związanych z lokalem może być wykonane wyłącznie za pisemną zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię oraz zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Dodatkowe urządzenia to min. wszelkiego rodzaju anteny, klimatyzatory, kraty, szyldy, reklamy, rolety, zabudowy balkonów, itp.
3. W przypadku prowadzenia prac budowlanych, które wymagają zgłoszenia lub pozwolenia na budowę użytkownik lokalu we własnym zakresie i na własny koszt dopełnia tych formalności, a uzyskaną decyzję z Wydziału Architektury przedkłada w Spółdzielni.
4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany w taki sposób dokonać przebudowy, zabudowy, ulepszeń czy modernizacji lokalu, aby w przypadku konieczności naprawy lub wymiany przez Spółdzielnię instalacji wodnokanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, ciepłowniczej czy konieczności innych robót zachowany został swobodny dostęp do miejsca robót. Brak swobodnego dostępu i konieczność zniszczenia przebudowy, zabudowy, ulepszeń, modernizacji i innych elementów wyposażenia obciąża użytkownika lokalu i nie rodzi odpowiedzialności Spółdzielni za szkody.
5. Użytkownik lokalu ponosi koszty związane z naprawą lub wymianą zmodernizowanych elementów oraz związane z ewentualnym przywróceniem do stanu pierwotnego elementów dokonanych przez niego ulepszeń i modernizacji lokalu w przypadku

wystąpienia uszkodzeń tych elementów w trakcie wykonywania napraw i modernizacji przez Spółdzielnię.

6. W przypadku nieuzasadnionego wezwania pracownika /ów spółdzielni do awarii, użytkownik lokalu zostaje obciążony za w/w wezwanie kosztami czasu pracy i dojazdu pracownika /ów.

§ 5

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 20.08.2009 r. uchwałą nr 91/R/2009.
2. Zmiany do niniejszego Regulaminu wprowadzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 55/R/20, podjętą w dniu 29.06.2020r.
3. Postanowienia znowelizowanego Regulaminu wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały opisanej powyżej, w ust. 2.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Maria Jaglarz

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Małgorzata Malaga