

REGULAMIN

określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali

Na podstawie § 115 pkt.14 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Wł. Orkana w Mszanie Dolnej Rada Nadzorcza uchwała niniejszy regulamin w brzmieniu następującym:

§ 1

- 1/ Użytkownicy lokali spółdzielczych Spółdzielni Mieszkaniowej im. Wł. Orkana w Mszanie Dolnej mają obowiązek przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu.
- 2/ Przez użytkownika rozumie się każdą osobę, która posiada prawomocny tytuł prawny do władania lokalem
- 3/ Lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny oraz lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali /Dz.U.z 2000 r Nr 80 poz 903 /

§ 2

Regulamin niniejszy stosuje się odpowiednio do najemców, o ile umowa lub bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych nie stanowią inaczej.

I. ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI

§ 3

Użytkownikowi lokalu nie wolno bez zgody Spółdzielni wyrażonej w formie pisemnej :

- 1/ dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających układ funkcjonalno-użytkowy lokalu,
- 2/ przerabiać :
 - a) pionów instalacji wodno-kanalizacyjnych,
 - b) instalacji gazowych,
 W przypadku wymiany urządzeń gazowych (kuchenki, piecyki itp.) użytkownik zobowiązany jest do zlecenia na własny koszt wykonanie próby szczelności instalacji gazowej i dostarczenia protokołu z próby niezwłocznie do Spółdzielni.
 - c) instalacji centralnego ogrzewania – zmiany grzejników,
 - d) instalacji elektrycznej od zabezpieczenia przedlicznikowego do zabezpieczenia w mieszkaniu.
- 3/ zajmować jedynie dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku (strychów, pralni, suszarni, wózkowni, korytarzy, wnęk licznikowych itp.)
- 4/ instalować anten telewizyjnych, satelitarnych i radiowych na dachach budynków i ścianach zewnętrznych, montowania suszarek lub innych urządzeń na ścianach zewnętrznych i balkonach.
- 5/ dokonywania robót okładzinowych ścian.
- 6/ dokonywać renowacji loggi i balkonów w budynkach po termomodernizacji bez wcześniejszego uzgodnienia ze Spółdzielnią.

7/ w żadnym wypadku użytkownikowi nie wolno zmieniać miejsca odprowadzenia spalin ani też zasłaniać kratki wentylacyjnych w lokalu, montować mechanicznej wentylacji wyciągowej do przewodów kominowych oraz zakrywać w sposób trwały przewodów gazowych i wentylacji. W przypadku podjęcia takich działań użytkownika spotkają sankcje określone przepisami prawa (Dz.U. z 1994 r . Nr 89, poz.414 z póź.zm.)

§ 4

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z winy użytkownika lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu.

§ 5

O zauważonych uszkodzeniach urządzeń i instalacji użytkownik powinien bezzwłocznie zawiadomić administrację osiedla lub gospodarza budynku - w przeciwnym razie ponosi on odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z tego powodu w jego lokalu lub lokalach sąsiadujących . W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast odciąć dopływ gazu, po czym zawiadomić administrację spółdzielni lub najbliższe pogotowie gazowe.

§ 6

- 1/ Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu :
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
 - b) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu.
- 2/ Jeżeli budynek lub lokal wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
- 3/ Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres naprawy lub modernizacji, ściśle określony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
- 4/ Opłaty za używanie lokalu zamiennego określa regulamin rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej im. Wł. Orkana i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali.

§ 7

- 1/ W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji , a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

- 2/ Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, administracja spółdzielni jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 8

- 1/ Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są prace konserwacyjne i remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali. Drzwi wejściowe oraz otwory okienne stanowią elementy wnętrza lokalu.
- 2/ Rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali dokonywane jest przy uwzględnieniu przepisów prawa spółdzielczego, wysokości odpisów na fundusz remontowy oraz wyposażenia w standardy wykończenia mieszkań.

§ 9

Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku.

Do obowiązków Spółdzielni należą :

- 1/ naprawa i konserwacja przewodów instalacji wodnej do zaworów odcinających w mieszkaniu wraz z tymi zaworami.
- 2/ naprawa i konserwacja instalacji gazowej do zaworów odcinających przy odbiornikach wraz z tymi zaworami.
- 3/ naprawa i konserwacja pionów kanalizacyjnych wraz z przyłączami (jeżeli przyłącza nie zostały przerobione we własnym zakresie przez użytkownika).
- 4/ naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania (bez armatury w przypadku gdy lokator dokonał zmian we własnym zakresie).
- 5/ naprawa instalacji elektrycznej do centralnej puszkii rozdzielczej (CPR) o ile konieczność jej naprawy nie wynika z przeciążenia instalacji.
- 6/ naprawy instalacji anten zbiorczych (z wyłączeniem uszkodzeń mechanicznych gniazdka).
- 7/ zapewnienie właściwego działania przewodów wentylacyjnych i spalinowych.
- 8/ wymiana podłoża podposadzkowego betonowego tylko w przypadku komisijnego zakwalifikowania go do wymiany.
- 9/ zabezpieczenie stolarki okiennej w razie stwierdzenia przez komisję techniczną Spółdzielni zagrożenia bezpieczeństwa.
- 10/ wyegzekwowanie od przedsiębiorstw budowlanych napraw polegających na usunięciu wad wykonawstwa inwestycyjnego, ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi i uznanych za wady fizyczne budynku mieszkalnego.
- 11/ Spółdzielnia obowiązana jest dokonywać okresowych przeglądów kontroli instalacji wewnątrz lokalu oraz przewodów kominowych (kanałów) z częstotliwością (1 x w roku) określoną przez prawo budowlane i obowiązujące przepisy.

Spółdzielnia nie jest obowiązana do usuwania szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej.

§ 10

- 1/ Naprawy, o których mowa w § 9 pkt. 1-8 finansowane są z funduszu na remonty i konserwację.
- 2/ Wymieniony w § 9 zakres obowiązków Spółdzielni nie będzie wiążący w stosunku do użytkowników zalegających w opłatach za używanie lokalu, do czasu uregulowania należności z tego tytułu z wyjątkiem przypadków zagrażających bezpieczeństwu, życiu, zdrowiu i mieniu innych mieszkańców.

§ 11

Użytkownik obowiązany jest do :

- 1/ Niezwłocznego, jednak nie później niż do 3 dni roboczych zawiadomienia administracji Spółdzielni o wszystkich zauważonych usterkach (awariach) wewnątrz lokalu pod rygorem utraty praw do dokonywania napraw na koszt Spółdzielni lub uzyskania z tego tytułu odszkodowania - nie dotyczy osób, które zawiadomiły administrację o czasowej nieobecności.
- 2/ Udostępnienia lokalu w dniach i godzinach uzgodnionych z administracją celem przeprowadzenia remontu i usunięcia awarii, dokonania okresowych badań i przeglądów stanu technicznego urządzeń i instalacji oraz elementów konstrukcji budynku.

§ 12

- 1/ Użytkownik jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać na własny koszt napraw lub wymiany urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu.
- 2/ Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkownika zajmującego lokal, a w szczególności :
 - a) naprawa i wymiana urządzeń techniczno - sanitarnych w mieszkaniu.
Do urządzeń techniczno-sanitarnych zalicza się:
 - wannę z odpływem, baterią, natryskiem,
 - piec kąpielowy z wyposażeniem, termę gazową lub elektryczną,
 - umywalkę z syfonem i baterią,
 - miskę ustępową z sedesem, spłuczką i zaworem kątowym (o ile jest to zawór główny)
 - brodzik z natryskiem,
 - kuchenkę gazową,
 - krany czerpalne, wężyki metalowe i plastikowe,
 - wodomierze z wyposażeniem,
 - zawory termostatyczne
 - b) wymiana zużytych uszczelek w zaworach czerpalnych, bateriach wodnych i w spłuczkach ustępowych,
 - c) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od umywalki, wanny, zlewu kuchennego, wraz z kratką ściekową w łazience do pionu kanalizacyjnego,
 - d) naprawa i wymiana osprzętu elektrycznego tj. gniazdka, bezpieczniki, wyłączniki, gniazdka AZARTU. W przypadku zwiększania przydziału mocy użytkownik ponosi koszty wymiany instalacji od zabezpieczenia w

- mieszkaniu do zabezpieczenia przedlicznikowego wraz z kosztami za zwiększoną moc,
- e) naprawa domofonu,
 - f) naprawa podłoża podposadzkowego, które nie zostało zakwalifikowane przez Spółdzielnię do wymiany . Naprawa i wymiana wykładzin podłogowych , płytek PCV i posadzek lastrykowych oraz drewnianych,
 - g) malowanie ścian i sufitów,
 - h) malowanie olejne stolarki okiennej (zewnętrznej i wewnętrznej), stolarki drzwiowej (wewnętrznej i zewnętrznej) , grzejników i rur,
 - i) naprawa stolarki, naprawa lub wymiana okuć, zamków, zawiasów, klamek, podokienników zewnętrznych itp.
 - j) szklenie okien i drzwi,
 - k) naprawa i wymiana drzwi wejściowych do lokalu.
 - l) naprawa i wymiana stolarki okiennej już raz wymienionej i po otrzymaniu dotacji Spółdzielni,
 - ł) zapewnienie dopływu odpowiedniej ilości powietrza do mieszkania poprzez rozszczelnianie stolarki okiennej zgodnie z norma PN-83/B-03430,
 - m) naprawa i wymiana okien i drzwi wejściowych.

§ 13

- 1/ Użytkownik lokalu jest obowiązany uzyskać zgodę administracji Spółdzielni na dokonywanie zmian funkcjonalności mieszkania, bądź jakichkolwiek przeróbek, w tym i instalacji. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na dokonanie zmian podnoszących wartość i funkcjonalność mieszkania pod warunkiem zawartym w pisemnej zgodzie administracji, oraz pod warunkiem, że:
 - a) wykonanie zmian nastąpi zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - b) skutki ewentualnych awarii wynikłych z faktów wprowadzenia zmian obciążają w całości użytkowników lokali.
- 2/ Użytkownik lokalu przeprowadzający prace remontowe lub modernizacyjne powodujące zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń i instalacji w budynku obowiązany jest przed rozpoczęciem w/w prac uprzedzić o ich terminie sąsiadów-osobiście lub pisemnie oraz administrację Spółdzielni Mieszkaniowej.
- 3/ Gruz i inne pozostałości po robotach modernizacyjnych użytkownik obowiązany jest wywieźć na własny koszt.
- 4/ Prace modernizacyjne i remontowe należy wykonywać w terminie określonym w pisemnej zgodzie na wykonanie tych prac z zachowaniem zasad wynikających z regulaminu domowego.

§ 14

W zakresie napraw wewnątrz lokali użytkowych stosuje się odpowiednio postanowienia regulaminu o obowiązkach Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych o ile umowa o warunkach użytkowania lokalu użytkowego nie stanowi inaczej.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 15

Sprawy nie objęte powyższym regulaminem a będące przedmiotem sporu będą rozstrzygane zgodnie z Kodeksem Cywilnym.

Niniejszy Regulamin uchwalono przez
Radę Nadzorczą Spółdzielni
Mieszkaniowej im. Wł. Orkana w
Mszanie Dolnej w dniu 12.07.2007r.
uchwała nr 1/2007.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. Władysława Orkana
w Mszanie Dolnej

UCHWAŁA nr ...²¹.../2015

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Wł. Orkana
w Mszanie Dolnej z dnia 05.08.2015 r.

w sprawie zmian w *Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali* – konserwacja i naprawa przyłączy kanalizacyjnych, naprawa dzwonek do mieszkań.

§ 1

Na podstawie § 143 pkt. 11 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Wł. Orkana w Mszanie Dolnej Rada Nadzorcza podejmuje Uchwałę o zmianach w *Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali*: §9 pkt. 3 – „naprawa i konserwacja pionów kanalizacyjnych wraz z przyłączami (jeżeli przyłącza nie zastały przerobione we własnym zakresie przez użytkownika)” zmienia na „naprawa i konserwacja pionów kanalizacyjnych”, oraz w §12 dodaje p. pkt. n) w następującym brzmieniu: „naprawa i wymiana dzwonek oraz instalacji elektrycznej dzwonek do drzwi lokatorów”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Joanna Czech

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jacek Nowosielski

Głosowanie:

Za Uchwałę głosowało³..... członków Rady Nadzorczej.
Przeciwko Uchwale głosowało⁰..... członków Rady Nadzorczej.