

REGULAMIN

określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Zamek” w Ciechanowie(§ 158 i 159).
2. Ustawa z 15 grudnia 2000r. O spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.Nr 119 poz.1116 z 2003 r. z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2003r.Nr 207, poz.2016)
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U.Nr 15,poz.140 z 1999 r. z późniejszymi zmianami).

§ 1

1. Zasady określone w niniejszym regulaminie dotyczące członków Spółdzielni mają również zastosowanie do:
 - niebędących członkami Spółdzielni posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali,
 - niebędących członkami Spółdzielni właścicieli lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - najemców lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych.
2. Osoby wymienione w ust. 1 zwane są w dalszej części regulaminu „użytkownikami lokali”.

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

§ 2

W rozumieniu niniejszego regulaminu naprawami są prace konserwacyjne i remontowe mające na celu utrzymanie lub przywrócenie właściwego stanu technicznego lokalu, w tym również wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokalu oraz legalizacja urządzeń pomiarowych.

§ 3

A. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
 - a) naprawa i wymiana przewodów instalacji zimnej i ciepłej wody do zaworów odcinających łącznie z zaworem odcinającym i wodomierzami z wyłączeniem armatury i urządzeń techniczno -sanitarnych stanowiących wyposażenie lokalu,
 - b) naprawa i wymiana zbiorczej pionowej instalacji kanalizacyjnej,
 - c) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej z wyłączeniem napraw i wymiany gniazd wtykowych, przełączników, tablicy licznikowej oraz mieszkaniowej instalacji sygnalizacyjnej wraz z włącznikami,
 - d) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami grzejnikowymi (z zastrzeżeniem ust.2) z wyłączeniem uszkodzeń mechanicznych.
 - e) naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu łącznie z zaworem przed kuchnią gazową i zaworem przed gazowym podgrzewaczem wody,
 - f) naprawa instalacji wentylacyjnej, z wyłączeniem kratki wentylacyjnej,

- g) naprawa elementów konstrukcyjnych balkonów i loggii, w tym również posadzek,
- h) malowania balustrad balkonów i loggii bez demontażu elementów wypełniających pola balustrad. Malowanie balustrad wykonuje się kompleksowo przy remoncie balkonów lub odnawianiu kolorystyki elewacji budynku,
- i) naprawa i wymiana mieszkaniowych wodomierzy .

Właściciel mieszkania zobowiązany jest do usunięcia (we własnym zakresie) dodatkowych wypełnień balustrad wykonanych we własnym zakresie- pod groźbą odstąpienia od malowania.

UWAGA

Do obowiązków Spółdzielni nie należy malowanie balustrad balkonów i loggii całkowicie zabudowanych przez Użytkownika,

2. Do obowiązków Spółdzielni należą naprawy polegające na usuwaniu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni oraz szkód wynikłych z wad technologicznych (np, usuwanie zacieków powstałych na skutek nieuszczelnności dachu lub złączy elementów ściennych, przemarzania ścian, wycieków wody z instalacji), z wyłączeniem szkód powstałych na skutek niewłaściwej eksploatacji lokalu (np. zagrzybienie spowodowane brakiem wietrzenia, niewłaściwą wentylacją, wysoka wilgotność, zamontowaniem w kratkach wentylacyjnych wentylatorów elektrycznych, podłączenia do kratak okapów kuchennych itp) lub wykonaniem przez użytkownika lokalu niezgodnych z prawem budowlanym samowolnych zmian i przeróbek wewnątrz lokalu.

3. W przypadku uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu w zakresie przedmiotu obowiązku Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia dokona napraw na koszt użytkownika.

4. Spółdzielnia jest zwolniona z obowiązku naprawy uszkodzeń, o których mowa w ust.3 w przypadku, gdy użytkownik lokalu uzyska odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej za zakres robot określonych w protokole szkodowym lub, gdy Spółdzielnia wypłaci użytkownikowi ekwiwalent pieniężny za usunięcie uszkodzeń we własnym zakresie, wyliczony na podstawie kalkulacji kosztów wg cenników obowiązujących w Spółdzielni.

§ 4

B. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw lokali

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać lokali i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać obowiązującego w Spółdzielni regulaminu używania lokali i porządku domowego. Użytkownik lokalu jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, tj. klatki schodowe, korytarze, windy, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni wyszczególnionych w § 3 , obciążają użytkowników lokali zajmujących te lokale.

3. Do podstawowych obowiązków wykonywanych na koszt i staraniem użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

- a/ naprawa i wymiana podłóg, posadzek i wykładzin wraz z naprawą podłóży,
- b/ konserwacja, naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych,
- c/ malowanie lub tapetowanie sufitów i ścian wraz z naprawą uszkodzonych tynków, w tym sufitów i ścian loggii,
- d/ konserwacja, naprawa i wymiana instalacji wodociągowej poza zaworem odcinającym w

mieszkańcu wraz z urządzeniami takimi, jak: wanny, umywalki, zlewozmywaki, muszle klozetowe, krany, baterie, spłuczki, natryski, itp.,

e/ konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń kanalizacyjnych w lokalu oraz niezwłoczne usuwanie przecieków i niedrożności na odcinkach instalacji do pionu głównego wewnątrz lokalu,

f/ naprawa i wymiana przewodów instalacji sygnalizacyjnej w mieszkaniu wraz z osprzętem oraz wymiana osprzętu elektrycznego tj. gniazd wtykowych, przełączników itp.

g/ konserwacja, naprawa i wymiana kuchni gazowych, elektrycznych i gazowych podgrzewaczy wody

h/ konserwacja, naprawa i wymiana drzwi wejściowych do lokali,

i/ konserwacja i naprawa ścianek działowych wraz z naprawą tynków,

j/ naprawa i wymiana zamków w skrzynkach oddawczych (pocztowych),

k/ wykonanie zaleceń pokontrolnych wynikających z przeglądów instalacji elektrycznej, gazowej, wentylacyjnej, których zakres i termin wykonania określi Spółdzielnia.

4. Kolorystykę malowania ścian i sufitów na balkonach i loggiach, użytkownik lokalu winien wcześniej uzgodnić z Administracją Spółdzielni.

§ 5

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkowników lokali oraz odnawianie lokalu, mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony użytkownika lokalu.

§ 6

Poza naprawami wyszczególnionymi w § 4 regulaminu, użytkownik lokalu jest obowiązany do likwidacji na swój koszt szkód spowodowanych w budynku lub otoczeniu budynku ze swojej winy lub osób korzystających z jego lokalu.

§ 7

Użytkownik lokalu jest obowiązany w terminie podanym jemu przez Spółdzielnię udostępnić lokal przedstawicielom Spółdzielni w celu:

- 1) okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu wraz z instalacjami oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i terminu ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu w przypadku, jeżeli użytkownik pomimo pisemnego wezwania nie dokona tego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię,
- 3) wymiany mieszkaniowych wodomierzy oraz okresowych odczytów wskazań wodomierzy,

§ 8

1. Jeżeli lokal wymaga napraw obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia zawiadamia użytkownika z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal w celu wykonania robót.

2. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, użytkownik lokalu jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego lub pomieszczenia zastępczego na okres ściśle oznaczony i podany na piśmie do wiadomości użytkownika.

3. W razie awarii powodującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu jest obowiązany do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu usunięcia

awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, pracownicy Spółdzielni lub inne upoważnione przez Spółdzielnię osoby mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale. Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i rzeczy w nim znajdujące się do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 9

1. Dokonywanie wszelkich zmian konstrukcyjnych, np. stawianie nowych lub rozbieranie istniejących ścianek działowych, przebudowa balkonów lub loggii, itp. oraz wykonywanie modernizacji istniejących w lokalu instalacji wymaga wcześniejszej zgody Spółdzielni, a w przypadkach określonych w przepisach prawa budowlanego wymaga również odpowiedniej decyzji administracyjnej organów nadzoru budowlanego.

2. Niedozwolone jest zabudowywanie pionów instalacyjnych, zaworów odcinających wody i gazu, liczników oraz wewnętrznej instalacji gazowej w lokalu w sposób uniemożliwiający ich okresowe sprawdzenie, wymianę lub naprawę.

3. W przypadku konieczności wykonania lub poszerzenia otworów umożliwiających dostęp w celu wykonania wymiany lub naprawy zaworów, liczników wody, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za wynikię szkody oraz nie ponosi kosztów naprawy tych uszkodzeń.

§ 10

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu **16.12.2011r. Uchwałą Nr 16/2011** i obowiązuje od dnia uchwalenia.

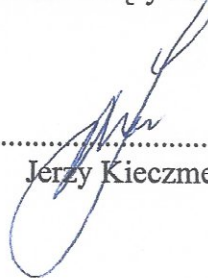
2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale”, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27 grudnia 1979 roku .

Sekretarz Rady Nadzorczej



.....
Jan Pietras

Przewodniczący Rady Nadzorczej



.....
Jerzy Kieczmer