

REGULAMIN

w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali (członków, nie członków) w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale mieszkalne i użytkowe

Podstawa prawna

1. Ustawa - Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 1443 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. z późniejszymi zmianami).
3. Statut Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
4. Prawo Budowlane - ustawa z dnia 7.07.1994 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia wykonawcze do Prawa Budowlanego.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne i remontowe.

§2

Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym przy sprawnym funkcjonowaniu wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz dokonywania okresowych kontroli i przeglądów wynikających z art. 62 Prawa Budowlanego.

§3

Spółdzielnia zobowiązana jest także do konserwacji i napraw budynków oraz ich otoczenia, a więc tym samym do wykonywania remontów dachów, elewacji itp. oraz napraw i wymiany infrastruktury technicznej zasobów.

§4

Rozgraniczenie obowiązków spółdzielni i użytkowników lokali (członków, nie członków) w zakresie napraw wewnątrz lokali, dokonywane jest przy uwzględnieniu wysokości opłat na remonty, utrzymanie lokali i nieruchomości.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI :

§5

1. naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wody zimnej i ciepłej do pierwszego zaworu odcinającego łącznie z tym zaworem, lecz bez urządzeń odbierających,
2. naprawa i wymiana pionów kanalizacyjnych oraz uszkodzonych nadstropowych i podstropowych kratek ściekowych wraz z odpływem do pionów kanalizacyjnych,
3. naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do tablicy licznikowej wraz z zabezpieczeniem przedlicznikowym,
4. naprawa instalacji domofonowej oraz aparatu domofonowego (unifonu) znajdującego się w mieszkaniu, jeżeli uszkodzenie aparatu nastąpiło nie z winy użytkownika lokalu,
5. naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami, zaworami i głowicami termostatycznymi oprócz głowic termostatycznych uszkodzonych z winy użytkownika,
6. naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworów odcinających przed urządzeniami łącznie z tymi zaworami, lecz bez urządzeń odbiorczych oraz oprócz instalacji, w której użytkownik dokonał

- przeróbek niezgodnie z projektem technicznym i bez zgody spółdzielni,
7. zapewnienie sprawności przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych,
 8. legalizacja wodomierzy mieszkaniowych,
 9. uzupełnienie tynków ścian i sufitów, w przypadku ich odpadnięcia o powierzchni ponad 1m² w jednym miejscu,
 10. remont i naprawa balkonów, loggi, tarasów - wymiana konstrukcji (blachy okapowe, kątowniki, deski, szyby).

Instrukcja użytkowania tarasu, balkonu, loggi stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu,

11. remont i naprawa pergoli z wyjątkiem pergoli znajdujących się na indywidualnych balkonach,
12. naprawa podłogi (wylewek) w przypadku powstałych w nich uszkodzeń powyżej 1m² w jednym miejscu (nie dotyczy sytuacji w których uszkodzenie nastąpiło z winy lokatora),
13. wymiana głównych bram garażowych wjazdowych i wyjazdowych w kompleksach garażowych,
14. kompleksowa wymiana skrzynek pocztowych,

§6

1. Spółdzielnia zobowiązana jest usunąć zniszczenia powstałe wewnątrz lokalu na skutek awarii instalacji lub elementów konstrukcji budynku, za sprawność których jest odpowiedzialna (np. awaria instalacji pionów wodnych, kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, zacieki powstałe w wyniku nieszczelności dachu) - z wyłączeniem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie od firmy ubezpieczeniowej.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw wewnątrz lokali poza zakres określony w § 5 tylko w przypadku zapewnienia na ten cel dodatkowych odpisów na fundusz remontowy.

Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

3. W miarę posiadanych możliwości przerobowych spółdzielnia może wykonać roboty remontowo - modernizacyjne na zlecenie i na koszt użytkowników lokali.

Roboty te nie są finansowane ze środków funduszu remontowego.

Zasady i sposób rozliczania robót finansowanych poza opłatami za użytkowanie lokali określa umowa - zlecenie zawarta ze spółdzielnią.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI :

§7

1. malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
2. malowanie loggii i balkonów na kolor zgodny z kolorystyką budynku,
3. malowanie drzwi i okien, mebli wbudowanych oraz grzejników, rur i innych urządzeń dla zabezpieczenie przed korozją,
4. remont i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych oraz podłogi (wylewek) w przypadku powstałych w nich uszkodzeń do 1m² w jednym miejscu,
5. naprawa, konserwacja lub wymiana stolarki okiennej oraz drzwi wewnętrznych i wejściowych do lokalu, stolarka okienna winna być wyposażona w nawiewniki okienne zapewniające napływ powietrza zewnętrznego dla prawidłowego funkcjonowania wentylacji pomieszczeń,
6. naprawa i wymiana zamków, okuć okiennych i drzwiowych, szyb, wkładów okiennych oraz uszczelek,
7. naprawa lub wymiana urządzeń gazowych wraz z podłączeniem, bieżąca konserwacja kuchni gazowych, pieców wieloczerpalnych, term gazowych łącznie z wymianą uszkodzonych elementów (kurki, dysze, palniki),
8. naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej za tablicą bezpiecznikową lokatora, konserwacja wraz z wymianą zabezpieczeń instalacji elektrycznej oraz osprzętu (wyłączniki, przełączniki, gniazdko, bezpieczniki, puszki rozdzielcze, kostki, punkty świetlne),

9. naprawa i wymiana aparatu domofonowego (unifonu) jeżeli uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika lokalu,
10. naprawa i wymiana uszkodzonych drzwiczek oraz zamka skrzynki pocztowej należącej do użytkownika lokalu (w uzgodnieniu z administracją osiedla),
11. naprawa instalacji dzwonekowej wraz z wymianą dzwonka,
12. naprawa i wymiana instalacji wodnej od zaworu odcinającego do urządzeń wewnątrz mieszkania,
13. naprawa i wymiana oraz nastawa i regulacja odbiorczych urządzeń wodno - kanalizacyjnych (tj. kranów, baterii, pływaków, podciągaczy, desek sedesowych, automatów spłucznych) wraz z odpływami,
14. bieżące usuwanie usterek i udrażnianie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionu w lokalu (zlewy, wanny, miski klozetowe, kratki ściekowe) oraz udrażnianie pionów zbiorczych w razie stwierdzenia ich zatkania z winy użytkownika,
15. naprawa, konserwacja, wymiana pieców węglowych oraz ich bieżące czyszczenie (dotyczy pieców węglowych pokojowych, trzonów kuchennych i podgrzewaczy),
16. naprawa i wymiana kabin łazienkowych,
17. naprawa, konserwacja i wymiana indywidualnych bram garażowych,
18. konserwacja, naprawa, wymiana ogrodzenia tarasów parterowych i pergoli na indywidualnych balkonach.

Instrukcja użytkowania tarasu, balkonu, loggi stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu,

19. użytkowanie lokali i urządzeń w budynku zgodnie z przeznaczeniem,
20. zapewnienie odpowiedniego dopływu powietrza do lokalu, spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za zagrzybenie lokali powstałych z winy użytkownika.

§8

1. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z winy użytkownika lokalu lub domowników obciążają użytkownika tego lokalu.
2. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkowników lokali mogą być wykonane przez spółdzielnię na zasadach określonych w § 6 ust. 3.
3. Użytkownik lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu jest zobowiązany utrzymać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym poprzez wykonywanie remontów, konserwacji i napraw substancji mieszkaniowej zgodnie z zakresem obowiązków określonym w § 7.
4. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, w szczególności uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
5. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą 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.

6. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu przez użytkownika w celu dokonania przez spółdzielnię napraw, przeglądów lub dokonania oceny odpowiedzialności powstałej awarii, za wszystkie powstałe szkody wobec spółdzielni lub osób trzecich odpowiada osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.
7. W przypadku konieczności wykonania remontu lub usunięcia awarii polegającej na uszczelnieniu lub wymianie przewodów instalacji wodnej, kanalizacyjnej, c.o. oraz przewinięcia nieszczelnej instalacji gazowej użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie przygotować dostęp do w/w instalacji poprzez demontaż glazury, boazerii, zabudowy mebli itp.

Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia i zniszczenia wyposażenia utrudniającego dostęp do elementów naprawianych.
Powyższe dotyczy również udostępnienia balkonów, tarasów celem usunięcia przyczyny zalewania lokali

8. Użytkownik lokalu jest zobowiązany podać do właściwej administracji **osiedla adres kontaktowy lub telefon, jeżeli mieszkanie jest wynajmowane lub będzie niezamieszkałe przez dłuższy okres czasu.**
9. Do napraw o których mowa w § 7 nie zalicza się napraw związanych z usuwaniem wad, usterek i niedoróbek wynikających z wykonawstwa budowlanego lub wad materiałów budowlanych wykonywanych w okresie trwania rękojmi lub gwarancji.
10. Użytkownik lokalu zajmujący lokal w okresie rękojmi i gwarancji jest zobowiązany do zgłaszania i udostępnienia lokalu w celu stwierdzenia występowania usterek oraz ich usunięcia pod rygorem utraty roszczeń do bezpłatnego usunięcia usterek i niedoróbek.
11. Dokonywanie wszelkich zmian w zakresie przeróbek instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, c.o. cwg i innych zmian budowlanych wymaga uzyskania zgody spółdzielni. Wszelkie prace winny być wykonane zgodnie z Prawem Budowlanym i przez uprawnione osoby.

IV. ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZWALNIAJĄCYMI TE LOKALE.

Zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali określa Statut Spółdzielni

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczania spółdzielni z członkami użytkującymi budynki jednorodzinne określa odrębny regulamin.
2. Obowiązki spółdzielni i najemców lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży w zakresie napraw wewnątrz lokali określają umowy najmu.
3. Postanowienia niniejszego regulaminu dotyczą również osób posiadających prawo odrębnej własności oraz własnościowe prawo do lokalu użytkowego o ile szczegółowa umowa zawarta z posiadaczami tych praw nie stanowi inaczej.
4. Traci moc "Regulamin w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i członków zajmujących lokale użytkowe wolnostojące na zasadach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w zakresie napraw, dodatkowego i ponadnormatywnego wyposażenia lokali oraz zasad rozliczania Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokal" zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 20.05.1999 r. uchwałą nr 87/99
5. Tracą moc przepisy zawarte w "Regulaminie w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali (członków, nie członków) w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale mieszkalne i użytkowe" z dnia 29.01.2007 r.

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 18.06.2015 r. uchwałą nr 250/2015 i wchodzi w życie z dniem 01.07.2015 r.

Załącznik nr 1

do Regulaminu w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali (członków, nie członków) w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale mieszkalne i użytkowe

Instrukcja użytkowania tarasu, balkonu, loggii

1. Użytkownik tarasu, balkonu lub loggii jest obowiązany dbać o ich czystość i estetyczny wygląd oraz użytkować je w sposób nie powodujący pogorszenia stanu technicznego oraz nie stwarzający zagrożenia.
2. Do obowiązków użytkownika tarasu, balkonu lub loggii należy bieżąca ich konserwacja poprzez:
 - o usuwanie wszelkich zanieczyszczeń z powierzchni i zapobieganie przedostawaniu się ich do odwodnienia (rynny, kratki, rury spustowe),
 - o utrzymanie we właściwym stanie technicznym barierek, balustrad i ogrodzenia,
 - o usuwanie z tarasu, balkonu, loggii śniegu w okresie zimowym.
3. Użytkownik tarasu, balkonu lub loggii odpowiedzialny jest za właściwy stan ich powierzchni - stan płytek i spoin.
4. Zabronione jest:
 - o mocowanie wszelkich elementów do powierzchni tarasu, balkonu, loggii,

- używanie agresywnych środków chemicznych mogących uszkodzić powierzchnię tarasu lub odwodnienie,
 - wykorzystywanie tarasu jako składowiska,
 - mocowanie elementów do ścian, balustrad i obróbek blacharskich,
 - stosowanie instalacji nawadniających.
5. Wszelkie dodatkowe wyposażenie tarasu nie może utrudniać odwodnienia tarasu, uszkadzać powierzchni czy powodować zagrożenia dla osób trzecich czy pogarszać warunków ewakuacyjnych i przeciwpożarowych.
6. Umieszczanie wszelkiej roślinności na tarasie jest możliwe jedynie w donicach wyposażonych w podstawki zapobiegające przedostawaniu się wody i zanieczyszczeń na powierzchnię tarasu. Donice powinny być umieszczone w sposób nie utrudniający odprowadzenia wody opadowej oraz w sposób nie stwarzający zagrożenia.
7. W przypadku tarasu zielonego zgodnie z jego przeznaczeniem powierzchnię biologicznie czynną tarasu może stanowić jedynie właściwie utrzymany trawnik - nawierzchnię stanowi cienka warstwa ziemi oraz warstwy odwadniające i izolacyjne maksymalnie do 5 cm.

"Chwasty" i wszelka inna roślinność powinny być niezwłocznie usunięte.

Zabronione jest:

- umieszczanie ciężkich donic na części zielonej tarasu,
 - bezpośrednio wkopywanie i nasadzanie kwiatów, drzew i krzewów,
 - układanie skalniaków,
 - wszelkie podnoszenie poziomu tarasu.
8. Wszelkie uszkodzenia należy niezwłocznie zgłaszać w administracji osiedla. Uszkodzenia powstałe z winy użytkownika tarasu, balkonu lub loggii oraz będące wynikiem niewłaściwej ich eksploatacji użytkownik tarasu, balkonu lub loggii usuwa we własnym zakresie. Użytkownik tarasu, balkonu lub loggii pokrywa koszty szkód (strat) jakie poniosła spółdzielnia lub inni użytkownicy lokali z tytułu niewłaściwego korzystania z tarasu, balkonu lub loggii.
-