

REGULAMIN

w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i Użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali, dodatkowego i ponadnormatywnego wyposażenia lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Użytkownikami zwalniającymi lokale mieszkalne i użytkowe.

Podstawa prawna.

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r. (Dz. U. 119 poz.1116 z 2003r. –tekst jednolity) z późniejszymi zmianami.
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód”.
3. Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7.07.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. 2000 nr 106 poz. 1126)z późniejszymi zmianami.

Ilekcroć w niniejszym regulaminie jest mowa o **Użytkowniku** rozumie się przez to osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, a mianowicie:

- a) właściciela lokalu będącego lub nie będącego członkiem Spółdzielni,
- b) osobę posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności będącą lub nie będącą członkiem Spółdzielni,
- c) osobę posiadającą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić utrzymanie budynków w należytych stanie technicznym i estetycznym, zapewnić sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach, jak również dokonywać okresowych kontroli wynikających z przepisów art. 62 ustawy Prawo Budowlane.

§ 2.

Spółdzielnia zobowiązana jest do konserwacji i napraw budynków należących do Spółdzielni, wraz z ich otoczeniem, jak również napraw i wymiany infrastruktury technicznej zasobów.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI:

§ 3.

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należą naprawy i wymiany:

1. przewodów instalacji wody zimnej do pierwszego zaworu odcinającego łącznie z tym zaworem,
2. pionów kanalizacyjnych wraz z trójnikami przyłączeniowymi,
3. instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami i zaworami termostatycznymi oraz powrotnymi,
4. przewodów instalacji gazowej do zaworów odcinających przed odbiornikami gazu, lecz bez zaworów odcinających i odbiorników gazu,
- 4a.wymianę instalacji gazowej ze skręcanej na spawaną na wniosek właściciela lokalu
- 4b.wymiana instalacji gazowej jest dokonywana w ramach posiadanych funduszy remontowych przeznaczonych na ten cel danej nieruchomości. O kolejności

wymiany decyduje termin złożonego pisma do Spółdzielni przez użytkownika lokalu.

5. przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
6. wodomierze indywidualne wymagają legalizacji co 5 lat. O upływie ważności legalizacji zawiadamia użytkownika Spółdzielnia, powiadamiając o terminie jego wymiany. Legalizacja lub wymiana wodomierzy odbywa się przez podmiot wybrany przez Spółdzielnię w przetargu. Typ oraz rodzaj stosowanych wodomierzy określa Spółdzielnia. Koszty legalizacji lub wymiany wodomierzy obciążają użytkowników lokali.
7. Właściciel lokalu mieszkalnego ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należytym stanie balkonu stanowiącego pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu. Wydatki na remonty i bieżącą konserwację oraz odtworzenie stanu pierwotnego części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem obciążają Spółdzielnię.

§ 4.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do usunięcia zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii instalacji lub elementów konstrukcyjnych budynku, za sprawność których jest odpowiedzialna (np. awaria pionów wodnych, kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, zacieki powstałe w wyniku nieszczelności pokrycia dachu) – w zakresie nie objętym ewentualnym odszkodowaniem uzyskanym przez użytkownika od ubezpieczyciela, z tytułu powstałych zniszczeń.
2. Zobowiązania Spółdzielni wskazane w § 3 mogą zostać rozszerzone jedynie w przypadku zapewnienia dodatkowych odpisów na fundusz remontowy. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI:

§ 5

Do obowiązków użytkowników lokali należy:

1. malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów, malowanie logii i balkonów na kolor zgodny z kolorystyką budynków, malowanie drzwi i okien oraz zabezpieczenie przed korozją grzejników, rur itp.
2. naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych i podłogowych okładzin ceramicznych,
3. wymiana, naprawa i konserwacja stolarki okiennej (malowanie co najmniej co 4 lata) i drzwiowej, wraz z wymianą stolarki drzwiowej łącznie z naprawą i wymianą drzwi wejściowych do lokalu, naprawa i wymiana zamków, okuć okiennych i drzwiowych, szyb, wkładów okiennych oraz uszczelek,
4. wymiana stolarki okiennej wg. niżej wymienionych zasad :
 - 4a. wymiany stolarki okiennej dokonuje użytkownik lokalu we własnym zakresie, zachowując pierwotny projekt budynku w zakresie podziału kwater oraz kolorystyki zewnętrznej.
 - 4b. zamontowana stolarka okienna w pozycji „zamknięta” musi gwarantować dopływ powietrza w ilości przewidzianej odrębnymi przepisami i normami dla prawidłowej

- jego wymiany i prawidłowego funkcjonowania instalacji wentylacyjnych i spalinowych
5. naprawa lub wymiana odbiorników gazu wraz z ich podłączeniem, bieżąca konserwacja i regulacja tych odbiorników (kuchni gazowych, pieców wieloczerpalnych, term gazowych) łącznie z wymianą uszkodzonych elementów (kurki, dysze, palniki itp.),
 6. naprawa i wymiana instalacji elektrycznej wraz z osprzętem i wymianą zabezpieczeń zalicznikowych,
 7. naprawa lub wymiana instalacji dzwonekowej wraz z wymianą dzwonka,
 8. wymiana stacji domowych w instalacjach domofonowych
 9. użytkownik lokalu jest zobowiązany w terminach podanych przez Spółdzielnię (dopuszcza się dwa terminy na przestrzeni miesiąca) udostępnić lokal dla dokonania legalizacji wodomierza. W przypadku braku udostępnienia lokalu Spółdzielnia nalicza ryczałt budynkowy określony w poprzednim okresie rozliczeniowym dla poszczególnego budynku nie mniej niż 6m³/os i nie więcej niż 15m³/os bez możliwości dokonania korekty.
 10. naprawa lub wymiana instalacji wodnej za pierwszym zaworem odcinającym wodę do lokalu, za zgodą Spółdzielni, naprawa i wymiana odbiorczych urządzeń wodno –kanalizacyjnych wraz z odpływami i na bieżąco usuwanie uszkodzeń lub wymiana zużytych elementów instalacji (poziomów kanalizacyjnych, wpustów i kratek podłogowych, kranów, baterii, dolnopluków, desek sedesowych, wężyków zasilających baterie, podgrzewacze wody i dolnopluki), wymiana zlewozmywaków, umywalek, wanien, misek klozetowych,
 11. udrażnianie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu (zlewozmywaków, wanien, mis klozetowych, kratek ściekowych, syfonów stropowych, itp.) do pionów zbiorczych,
 12. regulacja urządzeń spłukujących i armatury wodociągowej,
 13. naprawa, konserwacja i wymiana bram garażowych,
 14. użytkowanie lokali i urządzeń w budynku zgodnie z przeznaczeniem,
 15. zapewnienia odpowiedniego dopływu powietrza do lokalu.

§ 6.

1. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lokalu lub domowników obciążają użytkownika tego lokalu. Użytkownik ponosi również odpowiedzialność za uszkodzenia na innym mieniu Spółdzielni, dokonane przez niego lub domowników pozostających pod jego opieką.
2. Użytkownik lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu jest zobowiązany utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym poprzez wykonywanie remontów, konserwacji i napraw substancji mieszkaniowej zgodnie z zasadami określonymi w § 5.
3. 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.
4. W przypadku konieczności usunięcia awarii instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz gazowej, użytkownik lokalu obowiązany jest umożliwić dostęp do w/w instalacji. Powyższe dotyczy również balkonów i innych pomieszczeń.

5. Użytkownik lokalu obowiązany jest udostępnić lokal w celu przeprowadzenia kontroli okresowych przewodów kominowych, instalacji gazowych oraz instalacji elektrycznych oraz w razie konieczności dokonania ekspertyz.
6. Do napraw, o których mowa w § 5 nie zalicza się napraw związanych z usuwaniem wad, usterek, niedoróbek wynikających z wykonawstwa budowlanego lub wad materiałów budowlanych wykonywanych w okresie trwania gwarancji lub rękojmi.
7. Użytkownik zajmujący lokal w okresie gwarancji i/lub rękojmi zobowiązany jest do zgłaszania na piśmie usterek, jak również udostępnienia lokalu celem ich stwierdzenia i usunięcia, pod rygorem utraty roszczeń z tytułu gwarancji i/lub rękojmi, zgodnie z umową lub przepisami je regulującymi.
8. Dokonywanie wszelkich zmian w zakresie przeróbek instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania i innych zmian budowlanych wymaga uzyskania zgody Spółdzielni i spełnienia zasad określonych § 7 ust. 2.

IV. ZASADY DOTYCZĄCE DOKONYWANIA REMONTU W LOKALU

§ 7.

1. W celu dokonania zmian w lokalu użytkownik lokalu zobowiązany jest zwrócić się pisemnie do Spółdzielni o zgodę na dokonanie tych zmian. Zgoda Spółdzielni na wykonanie prac remontowo – modernizacyjnych w lokalu musi określać szczegółowe warunki techniczne wykonania tych robót.
2. Zarząd Spółdzielni wyraża zgodę na dokonanie zmian w lokalu, przy czym użytkownik lokalu zobowiązany jest do spełnienia niżej wymienionych warunków:
 - 1) nie wolno wykonywać żadnych bruzd na rury w elementach kominowych oraz w elementach ścian nośnych; w tych miejscach można rury obmurować, osłonić płytami gipsowokartonowymi, lub zastosować inne osłony, umożliwiające dostęp do tych rur,
 - 2) nie wolno poszerzać istniejących otworów drzwiowych i okiennych ani wykuwać nowych otworów w ścianach nośnych,
 - 3) po wymianie drzwi wejściowych do mieszkania należy dokonać naprawy uszkodzonych tynków i powłok malarskich na klatce schodowej,
 - 4) zgodnie z § 121 ust. 5 Rozporządzenia. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 „W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane” (Dz. U. 2002 nr 75 poz. 690), zobowiązuje się użytkownika lokalu do zamontowania wodomierzy zimnej wody (w przypadku gdy w mieszkaniu nie ma wodomierza),
 - 5) w przypadku montażu lub wymiany wodomierza we własnym zakresie należy zastosować wodomierz wskazany przez Spółdzielnię
 - 6) prace przy wymianie grzejników powinny być prowadzone poza sezonem grzewczym i przed ich rozpoczęciem należy uzgodnić je ze Spółdzielnią, m. innymi celem spuszczenia wody ze zładu,
 - 7) przed przystąpieniem do obmurowania wanny, flizowania ścian, czy układania terakoty należy dokładnie sprawdzić szczelność wszystkich instalacji i odpływów (z kratki ściekowej, umywalki, wanny, muszli ustępowej), tak aby z tego powodu nie wystąpiły w przyszłości przecieki do mieszkań poniżej, gdyż wszelkie skutki nieszczelności będą obciążać użytkownika lokalu,
 - 8) w obudowie brodzika lub wanny od strony spustu, oraz w obudowie wodomierzy

- należy pozostawić dostęp do elementów instalacji na wypadek konieczności dokonania naprawy czy wymiany,
- 9) pod posadzką łazienki, należy wykonać izolację przeciwwodną poziomą, tak by zabezpieczyć strop przed ewentualnymi przeciekami (szczególnie w rejonie kratki ściekowej),
- 10) jeżeli w nowo wykonanych i obudowanych częściach instalacji powstaną w przyszłości jakiegokolwiek przecieki, usunięcia ich dokona użytkownik lokalu na własny koszt,
- 11) nie wolno likwidować żadnych wyciorów, rewizji do przewodów kanalizacyjnych, wlotów do kanałów wentylacyjnych lub spalinowych, otworów nawiewnych w drzwiach, jak również instalować do przewodów kominowych wentylatorów mechanicznych czy okapów,
- 12) sufit podwieszany winien być zamontowany ponad wlotami do kominów i ponad rurami gazowymi – pomieszczenia z zamontowanym odbiornikiem gazu muszą posiadać kubaturę minimum 8m³
- 13) drzwi do łazienki i wc muszą posiadać w dolnej części kratki nawiewne i muszą otwierać się na zewnątrz tych pomieszczeń,
- 14) nie wolno likwidować otworów nawiewnych (o ile takie istnieją) łączących kubatury łazienki z przedpokojem,
- 15) nie wolno zabudowywać instalacji gazowej,
- 16) prace przy instalacji gazowej może wykonywać zakład instalacyjny posiadający odpowiednie uprawnienia. Czynności te powinny być zakończone próbą szczelności potwierdzoną protokołem.
- 17) montowane odbiorniki gazu muszą posiadać polski atest lub aprobatę techniczną,
- 18) podłączenie pieca kąpielowego do przewodu spalinowego winno odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami (§ 174 ust.7 pkt. 2 i 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.) tj: długość odcinka pionowego nad piecem min 22 cm, odcinek poziomy o dług. max 2m i w spadku min 5% w kierunku pieca,
- 19) przed położeniem płytek na balkonie należy wykonać izolację przeciwwilgociową oraz zagruntować istniejącą wylewkę i użyć płytek i klejów mrozoodpornych, oraz zastosować fugi elastyczne, a pomiędzy posadzką a cokolikami fugi silikonowe.
- 20) spółdzielnia zastrzega sobie prawo wykonania w obrębie mieszkania wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania instalacji w budynkach (łącznie z przewodami kominowymi) prac budowlanych (np. m. in. rozkuwania ścian czy podłóg) bez zwrotu kosztów renowacji wyposażenia ponadnormatywnego, dlatego wskazane jest pozostawienie sobie pewnej ilości fliz i płytek podłogowych jako rezerwy na wypadek awarii instalacyjnych,
- 21) modernizacja instalacji elektrycznej winna być wykonywana przez uprawnionego elektryka (firmę) łącznie z uproszczoną dokumentacją (schematem) oraz pomiarami skuteczności ochrony przeciwporażeniowej i oporności przewodów potwierdzonymi protokołami z pomiarów. Instalacja elektryczna musi być wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 22) w celu zainstalowania urządzeń elektrycznych o większej mocy (np. przepływowego ogrzewacza wody, kuchni elektrycznej, itp.) i wynikającej z tego konieczności wymiany zabezpieczeń przedlicznikowych, konieczne jest uzyskanie przez użytkownika lokalu właściwego przydziału mocy od dostawcy energii elektrycznej oraz zgody Spółdzielni.
- 23) wszystkie prace remontowe muszą być wykonywane zgodnie z obowiązującymi

przepisami jak i wiedzą i sztuką techniczną,

24) użytkownika lokalu zobowiązuje się do wywiezienia gruzu w przeznaczone do tego miejsce – we własnym zakresie,

3. W trakcie przeprowadzania remontu należy przestrzegać Regulaminu Porządku Domowego. Zaleca się wykonywanie głośnych prac w dni robocze w godzinach 8⁰⁰ – 20⁰⁰.

4. Pracownicy Spółdzielni mają prawo dokonać kontroli, celem ustalenia czy zostały zachowane przez użytkownika lokalu warunki wykonania robót zawarte w ust. 2.

5. Przyjęcie powyższych warunków należy zgłosić niezwłocznie na piśmie do Spółdzielni. Brak takiego zgłoszenia w terminie 14 tu dni od daty ich otrzymania będzie uznane za bezwzględne przyjęcie powyższych warunków.

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

Zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali określa Statut Spółdzielni i „Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali”.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. Obowiązki Spółdzielni i najemców lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży w zakresie napraw wewnątrz lokali określają umowy najmu.

2. Nieprzestrzeganie przepisów niniejszego regulaminu pociąga za sobą konsekwencje wynikające z przepisów obowiązujących w spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Traci moc poprzedni Regulamin „W sprawie obowiązków Spółdzielni i Użytkowników w zakresie naprawy wewnątrz lokali oraz rozliczeń Spółdzielni z Użytkownikami zwalnającymi lokale”. z dnia 28.05.2013r uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej NR 245/RN-VIII/2013 oraz aneks nr 1/2014 z dnia 20.05.2014r uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej NR 55/RN-IX/2014

Niniejszy jednolity tekst regulaminu został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” w dniu 12.08.2014, Uchwała nr 71 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Maria Peszkowska

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ

Anna Sękara