

REGULAMIN

OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZDROWIE I JEJ CZŁONKÓW ORAZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 Nr 4, poz. 27 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30, poz. 210 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 1994 Nr 89, poz. 414 z późn. zm.)
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 Nr 75, poz. 690 z późn. zmianami).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej ZDROWIE.

POSTANOWIENIE OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali i obiektów stanowiących własność Spółdzielni oraz w lokalach wyodrębnionych na własność.
2. Regulamin obowiązuje członków Spółdzielni, osoby posiadające spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu oraz osób faktycznie korzystających z lokalu.
3. Regulamin stosuje się do najemców i dzierżawców lokali.

§ 2

Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) naprawie – należy przez to rozumieć wykonanie niezbędnych robót dla utrzymania budynku czy lokali mieszkalnych oraz infrastruktury towarzyszącej w należytym stanie techniczny i eksploatacyjnym,
- 2) konserwacji – należy przez to rozumieć bieżące wykonywanie robót nie zaliczanych do remontów, a mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów i instalacji budynków oraz infrastruktury towarzyszącej
- 3) remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót nie stanowiących konserwacji, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego także przy zastosowaniu wyrobów i materiałów budowlanych innych niż użyto pierwotnie,

- 4) lokalu – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż wraz z przynależnymi do niego pomieszczeniami,
- 5) modernizacji lokalu – należy przez to rozumieć trwałe ulepszenie istniejącego lokalu prowadzącą do zwiększenia jego wartości, estetyki, funkcjonalności,
- 6) Wnętrzu lokalu – należy przez to rozumieć lokal wyznaczony ścianami zewnętrznymi, wyposażony w stolarkę okienną i drzwiową (zewnętrzną i wewnętrzną), instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania, antenową, domofonową wraz z urządzeniami sanitarnymi, gazowymi, centralnego ogrzewania,
- 7) Użytkownikowi lokalu – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną korzystającą z lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu
- 8) Pomieszczeniach wspólnych – należy przez to rozumieć wszystkie pomieszczenia w budynku przeznaczone na wspólne potrzeby i do wspólnego korzystania takie jak: wózkownie, suszarnie, pralnie a także pomieszczenia techniczne (z węzłami centralnego ogrzewania, wodomierzami, gazomierzami, wentylatorowniami, hydroforniami itp.)
- 9) Częściach wspólnych – należy przez to rozumieć te części budynku, instalacje i zamontowane urządzenia które nie są służyć do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali: korytarze piwniczne, klatki schodowe, instalacja wodno-kanalizacyjna, gazowa, centralnego ogrzewania, przewody wentylacyjne, hydrantowa i inne.

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI DOTYCZĄCE NAPRAW, KONSERWACJI

§ 3

1. Zakres obowiązków napraw i konserwacji obciążających Spółdzielnię i finansowanych w ramach kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych oraz funduszu remontowego Spółdzielni (z wyjątkiem uszkodzeń mechanicznych dokonanych przez użytkownika oraz spowodowanych niewłaściwą eksploatacją):
 - a) konserwacja, naprawa, wymiana pionów instalacji zimnej i ciepłej wody. Punktem granicznym odpowiedzialności Spółdzielni jest instalacja do wodomierza z wodomierzem,
 - b) konserwacja, naprawa, wymiana instalacji kanalizacyjnej poziomej i pionowej. Punktem granicznym odpowiedzialność Spółdzielni jest trójnik na pionie kanalizacji sanitarnej (bez uszczelnienia złącza pomiędzy trójnikiem a instalacją na lokal czy podejściem do urządzenia),
 - c) konserwacja, naprawa, wymiana instalacji elektrycznej. Granicę prac i odpowiedzialności Spółdzielni stanowią zaciski wejściowe w polu zasilającym tablicy rozdzielczej w lokalu (instalacja do tablicy rozdzielczej lokalu),
 - d) konserwacja, naprawa, wymiana instalacji gazowej. Granicę prac i odpowiedzialności stanowi zawór odcinający na lokal,
 - e) konserwacja, naprawa, wymiana instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem zaworów, termostatów i części instalacji przerobionych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie,
 - f) naprawa, konserwacja, remont przewodów kominowych,
 - g) naprawa, konserwacja, wymiana instalacji domofonowej z wyłączeniem aparatu domofonowego w lokalu,

- h) konserwacja, naprawa i wymiana modułów skrzynek oddawczych (euroskrzynek) z wyłączeniem indywidualnych drzwiczek i zamków.
2. Naprawy, o których mowa w ust. 1 finansowane są z funduszy Spółdzielni przeznaczonych na remonty oraz gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i mogą być wykonane tylko w ramach posiadanych środków finansowych ujętych w zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej planie społeczno-gospodarczym i funduszu remontowego na dany rok.
 3. Wszelkie naprawy wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub jego domowników obciążają użytkownika zajmującego ten lokal.
 4. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczane w regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkownika lokalu.
 5. Użytkownik zajmujący lokal jest zobowiązany utrzymywać go we właściwym stanie technicznym i sanitarnym poprzez dokonywanie konserwacji, napraw i niezbędnych remontów

OBYWIAZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI DOTYCZĄCE NAPRAW I KONSERWACJI

§ 4

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do utrzymywania lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w należytych stanie technicznym, eksploatacyjnym i sanitarnym.
2. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczane do zakresu obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali. Do obowiązków użytkownika zajmującego lokal należy w szczególności:
 - 1) naprawa i wymiana podłóg, posadzek, okładzin,
 - 2) konserwacja, naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
 - 3) malowanie sufitów, ścian, grzejników, oraz elementów wyposażenia lokalu wymagających prac konserwacyjnych
 - 4) konserwacja, naprawa, wymiana instalacji wodociągowej, białego osprzętu wraz z zaworami odcinającymi urządzenia, armatury itp.,
 - 5) konserwacja, naprawa, wymiana
 - 6) konserwacja, naprawa i wymiana instalacji elektrycznej wraz z osprzętem,
 - 7) konserwacja, naprawa, wymiana instalacji kanalizacyjnej,
 - 8) konserwacja, naprawa wymiana aparatu domofonowego w lokalu
3. Do obowiązków użytkowników lokali należy doprowadzenie napływu powietrza do lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami w celu zapewnienia właściwej wentylacji.
4. W przypadku usuwania awarii należących do obowiązków Spółdzielni, gdy lokal posiada dodatkowe wyposażenie w postaci wyłożenia ścian glazurą, boazeria, inną zabudową itp, a usunięcie awarii wymaga demontażu elementów tego wyposażenia do jego demontażu zobowiązany jest użytkownik lokalu bez prawa zwrotu kosztów z tym związanych.
5. Koszty wszelkich napraw wewnątrz lokalu oraz poza nim, które nie należą do obowiązku Spółdzielni obciążają użytkownika lokalu.
6. Użytkownik lokalu ponosi wszelkie koszty związane z usunięciem zmian i przebudów wykonanych w lokalu niezgodnie z przepisami prawa oraz bez zgody Spółdzielni.



7. W szczególnych okolicznościach, w przypadku nie wykonania prac wynikających z obowiązków leżących po stronie użytkownika lokalu, spółdzielnia ma prawo do zastępczego wykonania tych prac na koszt użytkownika tego lokalu.
8. Wszelkie uszkodzenia powstałe wewnątrz lokalu z winy użytkownika lub osób wspólnie z nim mieszkających obciążają tego użytkownika.
9. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od użytkownika lokalu jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 5

POSATNOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej Nr/2024 z dnia r.
i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy „Regulamin w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ZDROWIE” i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ZDROWIE” z członkami zwalnianymi lokale „

