

REGULAMIN OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

Spółdzielni Mieszkaniowej „Kamienny Potok” w Sopocie

I. Podstawa prawna:

- 1/ Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Kamienny Potok w Sopocie
- 2/ Ustawa z dnia 19.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity :Dz. U. 2013 r. poz. 1222 wraz z późniejszymi zmianami)
- 3/Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity : Dz.U. 2016 r. poz. 21 z późniejszymi zmianami)
- 4/ Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity :Dz. U. 2016 r. poz. 29)
- 5/ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity :Dz. U.2015 r. poz. 1422).

II. Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Zasady określone w niniejszym regulaminie dotyczące członków Spółdzielni, mają również zastosowanie do nie będących członkami;
 - posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali,
 - najemców lokali mieszkalnych,
 - osób nie posiadających tytułów prawnych do lokali, a zamieszkujących w zasobach Spółdzielni.
2. Osoby wymienione w ust. 1 zwane są w dalszej części regulaminu użytkownikami.

§ 2.

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne i remontowe mające na celu: utrzymanie lub przywrócenie właściwego stanu technicznego, wymianę zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.

§ 3.

1. Spółdzielnia odpowiada za utrzymanie we właściwym stanie technicznym wszystkich elementów składowych nieruchomości nie należących do wnętrza lokalu.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia:
 - 1) sprawnego i zgodnego z przepisami prawa działania istniejących instalacji i urządzeń technicznych w budynku, pozostających poza wnętrzem lokalu, umożliwiających użytkownikom lokalu korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem,
 - 2) okresowej kontroli lokali znajdujących się w budynkach spółdzielczych zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy prawo budowlane w zakresie:
 - sprawności technicznej instalacji gazowej, przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
 - oporności izolacji oraz uziemień instalacji elektrycznej,
 - sprawności wodomierzy i podzielników c.o.
3. Do Spółdzielni należy utrzymanie należytego stanu technicznego części wspólnych budynku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze, itp.), a także innych urządzeń posadowionych na gruncie tej nieruchomości, np. zewnętrzne oświetlenie terenu, wiaty śmietnikowe.
4. Spółdzielnia dokonuje wymiany zamków (wkładki do zamków) w częściach wspólnych budynku i dorabia po jednej sztuce klucza na mieszkanie do drzwi wejściowych do budynku i piwnicy. W przypadku wymiany uszkodzonych zamków koszty naprawy i dorabiania kluczy obciążają lokale mieszkalne w danej klatce schodowej lub budynku.
5. Utrzymanie i eksploatacja instalacji i urządzeń teletechnicznych stanowiących wyposażenie lokalu, tj. instalacja telewizji kablowej, instalacja telefoniczna, instalacja internetowa, z których korzystanie odbywa się na podstawie indywidualnych umów zawartych przez użytkowników lokalu z operatorami tych umów, należy do obowiązków stron tych umów.

III. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 4.

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
 - 1) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania od przyłącza budynkowego do zaworów termostatycznych. Powyższe nie dotyczy instalacji zamontowanych przez użytkowników lokali we własnym zakresie oraz uszkodzeń mechanicznych i dewastacji powstałych z winy osoby korzystającej z lokalu,
 - 2) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej zimnej i ciepłej wody od przyłącza budynkowego do poszczególnych wodomierzy lokalowych, z wyłączeniem armatury i urządzeń techniczno-sanitarnych stanowiących wyposażenie lokalu,
 - 3) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji gazowej od przyłącza budynkowego do zaworów odcinających w poszczególnych lokalach, wraz z tymi zaworami,
 - 4) naprawa i wymiana pionów instalacji kanalizacyjnej wraz z trójnikami odgałęziającymi (bez podejść odpływowych z lokali),

- 5) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej od tablicy wewnętrznej linii zasilającej (WLZ) do zabezpieczenia przed licznikiem zużycia energii elektrycznej w lokalu,
 - 6) przeglądy i prace konserwacyjne przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
 - 7) naprawa elementów konstrukcyjnych balkonów i loggii bez malowania barierek i ścian oraz wymiany i/lub układania płytek podłogowych i cokolików.
2. Naprawy wymienione w ust. 1 finansowane są z funduszu remontowego Spółdzielni.
 3. Do obowiązków Spółdzielni należą naprawy polegające na usuwaniu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
 4. Do obowiązków Spółdzielni nie należy naprawianie bądź usuwanie szkód;
 - powstałych na skutek niewłaściwej eksploatacji lokalu (np. zagrzybienie spowodowane brakiem wietrzenia, ograniczeniem ogrzewania i niewłaściwą wentylacją, itp.),
 - wykonania przez użytkownika lokalu, niezgodnych z prawem budowlanym, samowolnych zmian i przeróbek wewnątrz lokalu.
 5. Naprawy i wymiany wykonane przez użytkownika lokalu lub osoby korzystające z jego lokalu, obciążają użytkownika lokalu.
 6. Spółdzielnia jest zwolniona z obowiązku naprawy uszkodzeń, w przypadku, gdy użytkownik lokalu uzyska odszkodowanie od firmy ubezpieczeniowej za zakres robót określonych w protokole szkodowym.

IV. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw lokali.

§ 5.

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i przynależne do niego pomieszczenie w dobrym 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, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale.
3. Do podstawowych obowiązków wykonywanych na koszt i staraniem użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
 - 1) konserwacja, naprawa i wymiana posadzek, tj. podłóg, wykładzin podłogowych, płytek wraz z oblistwowaniem lub cokolikiem, naprawa podłoża betonowego pod posadzkami,
 - 2) dokonanie wszelkich konserwacji, napraw i wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, a także uszczelnianie w/w okien i drzwi w celu zabezpieczenia ich należytego funkcjonowania i użytkowania,
 - 3) wymiana uszkodzonych lub wybitych szyb,
 - 4) konserwacja, naprawa i wymiana kuchenek, wanien, brodzików, mis ustępowych, sedesów, zlewozmywaków, umywalk wraz z syfonami, bateriami, zaworami

- czerpalnymi, wężykami giętkimi oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
- 5) naprawa, wymiana i konserwacja wewnętrznej instalacji zimnej i ciepłej wody od wodomierzy mieszkaniowych do urządzeń odbiorczych,
 - 6) naprawa, konserwacja i wymiana osprzętu (gniazdka, wyłączniki, kostki rozdzielcze) oraz wymiana zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu (bezpieczniki) wraz z wymianą przewodów elektrycznych w lokalu mieszkalnym,
 - 7) usuwanie niedrożności przewodów kanalizacyjnych od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów zbiorczych wraz z wymianą tych przewodów (wymiana trójnika rozgałęziającego zamontowanego w pionie należy do Spółdzielni),
 - 8) utrzymywanie sprawnej wentylacji, grawitacyjnej w nie zmienionym stanie, tj. nie zasłanianie kratki wentylacyjnych, zachowanie odpowiedniej wentylacji nawiewnej przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, w budynkach posiadających zbiorcze kanały wentylacyjne, nie montowanie mechanicznych urządzeń wentylacyjnych (w tym mechanicznych okapów kuchennych) w otworach wentylacyjnych,
 - 9) odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń wraz z balkonami i loggiami, utrzymywanie przynależnych pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez: malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian, naprawę ubytków tynków i posadzek.
 - 10) utrzymywanie w użytkowanym lokalu mieszkalnym szczelności instalacji, urządzeń sanitarnych i armatury wodociągowej wraz z urządzeniami odbiorowymi i armaturą,
 - 11) utrzymywanie szczelności urządzeń odbiorowych gazu w lokalu,
 - 12) przekazywanie zwalnianego lokalu w należyłym stanie techniczno-sanitarnym,
 - 13) użytkownik zwalnający mieszkanie ponosi opłaty za jego użytkowanie do czasu protokolarnego przekazania lokalu,
 - 14) prace związane z instalacjami elektrycznymi, gazowymi i centralnego ogrzewania może wykonywać jedynie osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia, po uprzednim uzgodnieniu zakresu prac ze Spółdzielnią, oraz zgłoszeniu lub uzyskaniu pozwolenia na budowę.
4. Kolorystykę malowania barierki, ścian i sufitów na balkonach i loggiach użytkownik lokalu winien wcześniej uzgodnić z Działem Technicznym Spółdzielni.

§ 6.

1. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkowników lokali mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony użytkownika lokalu.
2. Poza naprawami wyszczególnionymi w § 5 regulaminu, użytkownik lokalu jest obowiązany do likwidacji na swój koszt spowodowanych w budynku lub otoczeniu budynku z jego winy lub z winy korzystających z jego lokalu.

§ 7.

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany w terminie podanym mu wcześniej do wiadomości 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) zastępczo wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu w przypadku, jeżeli użytkownik pomimo pisemnego wezwania nie dokona tego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu jest obowiązany do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia, pracownicy Spółdzielni lub inne upoważnione osoby mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej także przy jej udziale.
3. W razie otwarcia lokalu pod nieobecność użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby stale w nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i rzeczy w nim znajdujące się do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 8.

1. Dokonywanie wszelkich zmian konstrukcyjnych, stawianie nowych lub rozbieranie istniejących ścianek działowych, przebudowa balkonów lub loggii, itp. oraz dokonywanie 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 wymianę, naprawę oraz dokonanie przeglądu.

V. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.

§ 9.

Rozliczenie Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokal z tytułu udziałów, wkładów oraz opłat za używanie lokalu dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

§ 10.

1. Użytkownik lokalu zwalnający lokal i przekazujący go do dyspozycji Spółdzielni, winien to uczynić po całkowitym opróżnieniu i po wymeldowaniu wszystkich osób, które dotychczas w nim zamieszkiwały. Termin protokolarnego przekazania lokalu winien być uzgodniony z administracją Spółdzielni.

Dokumentem potwierdzającym fakt przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni jest protokół zdawczo-odbiorczy, którego jeden egzemplarz otrzymuje zdający, a drugi Spółdzielnia.

2. W razie zwolnienia lokalu i przekazania go do dyspozycji Spółdzielni rozliczenie z użytkownikiem lokalu (lub innymi osobami uprawnionymi) z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu sfinansowanego przez użytkownika oraz z tytułu zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg jest wykonywane w ramach zwrotu wkładu mieszkaniowego zwaloryzowanego wg wartości rynkowej lokalu lub zwrotu wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu określonej w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Jeżeli wycenę wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego zleci Spółdzielnia, wówczas koszt sporządzenia wyceny obciąża użytkownika lokalu lub inne osoby uprawnione do otrzymania wkładu.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 12.05.2016 uchwałą nr 9/2016 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.