REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

PODSTAWA PRAWNA

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni" w Elblągu.

2. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. Nr 119 poz. 1116 z 2003 r. z późniejszymi zmianami).

3. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity- Dz.U. nr 188 z 2003 r. poz. 1848), z późn. zm.

4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2003r Nr 207, poz. 2016).

5. 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).

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE I ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI

§ 1

Ilekroć w regulaminie mowa o:

1. **naprawie** - należy przez to rozumieć działalność polegającą na okresowym wykonaniu niezbędnych robót dla utrzymania budynku i lokali mieszkalnych w należytym stanie technicznym. Zakres napraw powinien obejmować w pierwszej kolejności roboty polegające na zapewnieniu bezpieczeństwa mieszkańcom oraz roboty zabezpieczające budynek i jego elementy przed niszczeniem,
2. **konserwacji** - należy przez to rozumieć wykonywanie robót, nie zaliczanych do remontów, mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku,
3. **remoncie** - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, także przy zastosowaniu wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,

4. **lokalu** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy wraz z przynależnymi do niego pomieszczeniami piwnicznymi,
5. **modernizacji lokalu** - należy przez to rozumieć trwałe ulepszenie np. istniejącego lokalu mieszkalnego, prowadzącą do zwiększenia jego wartości, estetyki i funkcjonalności,
6. **wnętrzu lokalu** - należy przez to rozumieć powierzchnię lokalu wynikającą z przydziału lokalu, lub umowy o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu z wyłączeniem balkonów i loggii, wyznaczoną ścianami zewnętrznymi tego lokalu wyposażoną w stolarkę okienną i drzwiową, instalacje (elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania, antenową) wraz z urządzeniami sanitarnymi, gazowymi, centralnego ogrzewania oraz podłoża betonowe,
7. **użytkowniku lokalu** - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną korzystającą z lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
8. **pomieszczeniach wspólnych** - należy przez to rozumieć wszystkie pomieszczenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, pralnie, wózkownie, majsterkownie, itp., a także pomieszczenia techniczne (wodomierzy, gazomierzy zbiorczych, węzłów c.o.) i inne,
9. **częściach wspólnych budynku** - należy przez to rozumieć te części budynku i zamontowane urządzenia, które nie są użytkowane wyłącznie przez poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli; instalacja wodociągowa, kanalizacja ściekowa i deszczowa, instalacja grzewcza, przewody kominowo- wentylacyjne, instalacja gazowa, instalacja elektryczna, instalacja hydrantowa i inne.

§ 2

1. Z uwagi na bezpieczeństwo oraz konieczność zachowania wymogów przepisów bhp, ppoż i prawa budowlanego, użytkownikowi nie wolno bez pisemnej zgody Spółdzielni dokonywać w lokalach i częściach wspólnych budynku przeróbek dotyczących:
   a) przeróbek na elementach konstrukcyjnych budynku,
   b) wstawiania drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych,
   c) przeróbek instalacji elektrycznej w części podlegającej obowiązkowej kontroli (gniazda wtykowe w kuchni, łazience i wc), instalacji anteny zbiorczej RTV, instalacji gazowej, centralnego ogrzewania wraz z demontażem i zamianą grzejników centralnego ogrzewania,
   d) montażu urządzeń nadawczo-odbiorczych wraz z systemem antenowym, mogącym spowodować zakłócenia w odbiorze programów radiowo-telewizyjnych i łączności telekomunikacyjnej,
   e) montażu, dodatkowych urządzeń i elementów na elewacjach budynków, loggiach i balkonach, takich jak: kraty, żaluzje lub rolety zewnętrzne, klimatyzatory, szyldy, reklamy, tablice informacyjne, anteny itp.

2. Z uwagi na bezpieczeństwo oraz konieczność zachowania wymogów przepisów bhp, ppoż i prawa budowlanego, użytkownikowi nie wolno dokonywać przeróbek w częściach wspólnych budynku bez zgody spółdzielni.

3. W przypadku zaistnienia potrzeby wykonania prac modernizacyjnych, o których mowa w §2 , użytkownik zobowiązany jest do uzyskania warunków technicznych wydawanych przez Spółdzielnię na podstawie pisemnego zgłoszenia użytkownika. Po zakończeniu robót użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest zgłosić wykonane prace do odbioru technicznego przez służby techniczne Spółdzielni oraz złożyć dokumentację powykonawczą, w rozumieniu prawa budowlanego, na wykonane prace modernizacyjne jeżeli wymóg ten został określny w wydanych przez Spółdzielnie warunkach technicznych.

4. Użytkownikowi nie wolno zmieniać sposobu podłączenia kratek wentylacyjnych w lokalu, ich zasłaniania oraz montowania wentylatorów wyciągowych z napędem elektrycznym na kratkach wentylacyjnych i okapów nad kuchennych z wentylatorem elektrycznym włączonych do jednego przewodu wentylacyjnego

5. Użytkownik zobowiązany jest do właściwej eksploatacji lokalu, a w szczególności zachowania właściwej temperatury, wilgotności oraz wymiany powietrza, aby nie dopuścić do zawilgocenia powodującego zagrzybienie lokalu.

6. Administracja Spółdzielni uprawniona jest do kontrolowania urządzeń i instalacji w lokalach.

7. Użytkownik lokalu obowiązany jest umożliwić Administracji Spółdzielni lub osobie upoważnionej przez administrację wejście do lokalu w terminach wcześniej uzgodnionych (określonych) w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu, a także urządzeń pomiarowych z ich odczytem, ustalenia zakresu niezbędnych prac do wykonania oraz na czas wykonywania niezbędnych czynności i prac.

8. W przypadku zaistnienia awarii wywołującej szkodę na osobie lub mieniu albo stanowiącej zagrożenie dla osób lub mienia Spółdzielni bądź lokatorów innych lokali, użytkownik jest zobowiązany na wezwanie Spółdzielni do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny, albo odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, służb energetycznych lub innych także przy ich udziale. Czynność ta musi być dokonana protokólarnie.

9. Użytkownikowi lokalu nie wolno zajmować bez pisemnej zgody Spółdzielni i większości użytkowników pomieszczeń wspólnego użytku (pralni, suszarni, wózkowni, korytarzy, itp.).

10. Użytkownikowi lokalu nie wolno zajmować pomieszczeń technicznych (wodomierzy, gazomierzy zbiorczych, węzłów c.o.).

11. Użytkownik lokalu w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności w miejscu zamieszkania, powinien zadbać o pozostawienie w Spółdzielni lub sąsiadom informacji dotyczącej możliwości kontaktu na wypadek zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 7 lub 8.

ROZDZIAŁ II

NAPRAWY WYKONYWANE I FINANSOWANE W RAMACH KOSZTÓW EKSPLOATACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH ORAZ FUNDUSZU REMONTOWEGO SPÓŁDZIELNI

§ 3

Naprawy wewnątrz lokali wykonywane i finansowane w ramach kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych oraz funduszu remontowego Spółdzielni, obejmują następujący zakres rzeczowy:

1. Naprawa i wymiana pionów instalacji zimnej i ciepłej wody.
   Punktem granicznym napraw jest pierwszy zawór odcinający od pionu wewnętrzną instalację wodociągową lokalu mieszkalnego z wodomierzem.
2. Naprawa i wymiana zbiorczej instalacji kanalizacyjnej.
   Punktem granicznym odpowiedzialności Spółdzielni jest trójnik zainstalowany na pionie kanalizacji sanitarnej, z wyłączeniem uszczelnienia złącza pomiędzy trójnikiem a podejściem do urządzenia sanitarnego.
3. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do mieszkaniowego zabezpieczenia zalicznikowego. Granicę napraw i modernizacji instalacji elektrycznej stanowi zabezpieczenie lokatorskie wewnętrznej instalacji energii elektrycznej.
4. Naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem zaworów, termostatów i części instalacji przerobionych przez lokatora we własnym zakresie.
5. W lokalach z indywidualnym poziomym rozprowadzeniem instalacji grzewczej, do obowiązków Spółdzielni należy naprawa, wymiana i konserwacja instalacji pionów grzewczych. Granicę napraw i modernizacji stanowi zawór odcinający te instalacje przy ciepłomierzach od wewnętrznej instalacji mieszkaniowej.
6. W budynkach bez indywidualnego opomiarowania naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu włącznie z zaworem przed kuchnią gazową.
7. W budynkach z opomiarowaniem indywidualnym naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworu przed gazomierzem. Nie dotyczy budynku przy ul. Kossaka 11.
8. W budynku przy ul. Kossaka 11 naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworu za gazomierzem.
9. Naprawa przewodów kominowych.
10. Wymiana bezpieczników w zabezpieczeniu przedlicznikowym, z zachowaniem doprowadzenia napięcia elektrycznego do zabezpieczeń lokatorskich. Punktem granicznym napraw jest zabezpieczenie w lokalu użytkownika.

11. Naprawy polegające na usuwaniu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek: przecieków z dachu, uszkodzeń elementów konstrukcyjnych i izolacji budynku, awarii pionów kanalizacyjnych, awarii instalacji zasilania w wodę, awarii instalacji c.o.

12. Konserwacja skrzynki oddawczej na listy, zamontowanej przez Spółdzielnię na klatkach schodowych budynków mieszkalnych.

ROZDZIAŁ III

NAPRAWY WYKONYWANE I FINANSOWANE PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 4

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, 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. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dokonywać na własny koszt napraw i wymiany urządzeń technicznych oraz wyposażenia lokalu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a do jego obowiązków należy w szczególności:

   a. naprawa i wymiana podłóg, posadzek i wykładzin wraz z naprawą podłoży,

   b. konserwacja, naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,

   c. malowanie sufitów i ścian, grzejników c.o., stolarki okiennej i drzwiowej oraz elementów wyposażenia lokalu wymagających prac konserwacyjnych z częstotliwością wynikającą z właściwości technicznych wypraw malarskich i estetyki lokalu, konserwacja, naprawa i wymiana instalacji wodociągowej wraz z zaworem odcinającym w mieszkaniu oraz z urządzeniami takimi jak: wanny, umywalki, zlewozmywaki, muszle klozetowe, krany, baterie, spłuczki, natryski, itp. Przyłącza pralek automatycznych mogą być wykonane tylko za układem pomiarowym i muszą być włączone do instalacji rozprowadzającej wodę w lokalu i wyposażone w zawory odcinające zimną i ciepłą wodę do pralki.

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

   e. konserwacja, naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej ,gniazd wtykowych, przełączników, tablicy licznikowej oraz mieszkaniowej instalacji sygnalizacyjnej wraz z włącznikami.

   f. naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania obejmującej: grzejnik c.o. z zaworem, odpowietrznikami na grzejnikach i głowicami termostatycznymi.

W lokalach z indywidualnym poziomym rozprowadzeniem instalacji grzewczych do obowiązków użytkowników lokali należy naprawa, konserwacja instalacji wewnętrznej włącznie z grzejnikami, zaworami, i głowicami termostatycznymi.

g. konserwacja, naprawa i wymiana kuchni gazowych i elektrycznych,
h. utrzymanie sprawności instalacji wentylacyjnej (nawiewniki okienne i drzwiowe, kratki wentylacyjne).
i. malowanie loggii i balkonów łącznie z elementami metalowymi, w kolorze obowiązującym dla danego budynku wraz z naprawą tynków oraz uszczelnianie, naprawa i wymiana posadzek płyt balkonowych w uzgodnieniu i za zgodą Spółdzielni,
j. oznaczanie numerem lokali i przynależnych pomieszczeń,
k. wymiana, naprawa i konserwacja zamków z kluczami w skrzynce oddawczej na listy lokatora.

3. Poza naprawami wyszczególnionymi w § 3 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.

4. Użytkownik lokalu jest obowiązany w terminie podanym jemu przez Spółdzielnię udostępnić lokal przedstawicielom Spółdzielni w celu:
   a. okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu wraz z instalacjami oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i terminu ich wykonania,
   b. odczytów i wymiany mieszkaniowych wodomierzy i podzielników.

5. Użytkownik lokalu odpowiada za stan techniczny plomb legalizacyjnych i plomb zabezpieczających wodomierze przed demontażem. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do dwukrotnego w ciągu roku sprawdzenia poprawności działania zaworów odcinających wodę (zamknięcie i otwarcie zaworów). Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Spółdzielnię w przypadku uszkodzenia wodomierza lub zaworu.

6. Użytkownik lokalu odpowiada za mechaniczne uszkodzenie wodomierza i nakładki radiowej:
   a. w przypadku mechanicznego uszkodzenia wodomierza lokator obciążony zostanie kosztami zakupu i wymiany wodomierza na nowy oraz kosztem przełożenia i ponownej konfiguracji nakładki radiowej zdjętej z uszkodzonego wodomierza na wodomierz nowo zamontowany,

   b. w przypadku mechanicznego uszkodzenia nakładki radiowej lokator zostanie obciążony kosztami związanymi z jej zakupem, wymianą i konfiguracją, a w przypadku jej zdjęcia z wodomierza zostanie obciążony kosztami ponownego jej założenia na wodomierzu i ponownej konfiguracji.

7. Wymiana wodomierzy wykonywana jest w systemie zorganizowanym przez Spółdzielnię. Koszt wymiany wodomierzy finansuje użytkownik lokalu.

8. Wymiana ciepłomierzy i podzielników ciepła wykonywana jest w systemie zorganizowanym przez Spółdzielnię. Koszt wymiany urządzeń finansuje użytkownik lokalu.

9. Użytkownik lokalu w przypadku awarii bądź szkody powstałej w wyniku awarii, zobowiązany jest niezwłocznie do powiadomienia administracji Spółdzielni, bądź służb technicznych i konserwatorów Spółdzielni, prowadzących dyżury po godzinach pracy Spółdzielni i w dni wolne od pracy.

10. Usuwanie awarii i skutków wynikających z niesprawności instalacji technicznych i ich urządzeń, prac naprawczych na tych instalacjach bądź prac budowlanych, instalacyjnych, powstałych w lokalach sąsiednich, obciąża bezpośrednio użytkownika lokalu w którym nastąpiła awaria bądź były prowadzone prace.

11. W przypadku zgłoszenia do Spółdzielni przez użytkownika lokalu roszczeń związanych z usunięciem przyczyn występowania wad i usterek w lokalu, których usunięcie nie leży w zakresie rzeczowym po stronie Spółdzielni, możliwe jest wykonanie opinii lub orzeczenia technicznego, celem stwierdzenia słuszności roszczeń. W przypadku stwierdzenia, iż przyczyna występujących wad i usterek nie leży po stronie Spółdzielni, koszt usunięcia wad i usterek oraz wykonania opinii lub orzeczenia technicznego pokrywany będzie w całości przez użytkownika wnioskującego o opracowanie takiego orzeczenia technicznego lub ekspertyzy. W celu wykonania orzeczenia lub ekspertyzy, użytkownik lokalu zobowiązany jest zawrzeć stosowną umowę ze Spółdzielnią.

12. Użytkownik lokalu przeprowadzający prace remontowe, modernizacyjne lub powodujące zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń i instalacji w budynku, obowiązany jest o ich terminie uprzedzić sąsiadów osobiście lub pisemnie.

13. Użytkownik lokalu przy wymianie lub wstawianiu dodatkowych drzwi do lokalu mieszkalnego, zobowiązany jest do uzyskania warunków technicznych ze Spółdzielni.

14. Naprawy, remonty piwnic i ich wyposażenia (instalacja elektryczna, drzwi do pomieszczenia itp.), użytkownik lokalu jest obowiązany wykonać na własny koszt, a w przypadku przebudów tych pomieszczeń uzyskać warunki techniczne od Spółdzielni.

15. Gruz i inne pozostałości po robotach modernizacyjnych użytkownik obowiązany jest wywieźć na własny koszt.

16. W przypadku usuwania awarii należących do obowiązku Spółdzielni, gdy lokal posiada dodatkowe wyposażenie w postaci wyłożenia ścian glazurą, boazerią, zabudowę, zmienione posadzki podłogowe itp., a usunięcie awarii wymaga demontażu elementów tego wyposażenia, Spółdzielnia dokona usunięcia awarii bez zobowiązania pokrycia kosztów związanych z demontażem bądź uszkodzeniem dodatkowego ponadnormatywnego wyposażenia lokalu.

17. Koszty napraw wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu oraz poza nim, które nie należą do obowiązku Spółdzielni, obciążają użytkownika lokalu. Użytkownik lokalu ponosi również wszelkie koszty związane z usunięciem zmian i przeróbek wykonanych w lokalu niezgodnie z prawem budowlanym oraz bez zgody Spółdzielni.

ROZDZIAŁ IV

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 5

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 16.01.2017 r., Uchwałą Nr 01/01/2017 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin napraw wewnątrz lokali spółdzielczych oraz rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami lokali", uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.01.1995 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej
……