

Regulamin obowiązków Spółdzielni i członków oraz osób posiadających tytuł prawny do lokalu niebędących członkami w zakresie napraw wewnątrz lokali.

Działając na podstawie ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu, ustala się następujący regulamin obowiązków Spółdzielni i członków posiadających spółdzielcze własnościowe bądź lokatorskie prawo do lokalu, osób posiadających własnościowe prawo do lokalu niebędących członkami, najemców, członków posiadających prawo odrębnej własności lokalu oraz właścicieli niebędących członkami w zakresie napraw wewnątrz lokali.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Ileokroć w regulaminie mowa o:

1. **lokatorze** – należy przez to rozumieć członka posiadającego własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu, osobę posiadającą własnościowe prawo do lokalu niebędącą członkiem Spółdzielni, członka posiadającego prawo odrębnej własności do lokalu lub najemcę lokalu,
2. **właścicieli** – należy przez to rozumieć właściciela posiadające prawo odrębnej własności lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
3. **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny,
4. **lokalu użytkowym** – należy przez to rozumieć lokal, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza, usługowa, handlowa, działalność edukacyjna, społeczna lub wychowawcza oraz garaż,
5. **naprawie** – należy przez to rozumieć roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali mieszkalnych, użytkowych bądź garaży.

§ 2

Do wnętrza lokalu zalicza się to wszystko, co jest w lokalu, a także zewnętrzną stronę otworów okiennych i zewnętrzną stronę drzwi wejściowych, których stan został zmieniony przez lokatora np. obicie boazerią, blachą, okleiną itp. natomiast nie zalicza się do wnętrza lokalu zewnętrznej strony drzwi wejściowych w wykonaniu oryginalnym – fabrycznym.

§ 3

Rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i lokatorów lub właścicieli w zakresie napraw wewnątrz lokali jest dokonywane przy uwzględnieniu:

- wysokości opłat na konserwację i odpisów na fundusz remontowy, dokonywanych w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,
- specyfikacji elementów wyposażenia i wykończenia mieszkań.

§ 4

1. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych i remontowych zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających lokatorom i właścicielom korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu mieszkalnego i użytkowego, ciepłej i zimnej wody, dźwigu i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku. Ponadto Spółdzielnia obowiązana jest do utrzymania budynków w należytych stanie technicznym i estetycznym.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania w porze wiosennej okresowych kontroli budynków i lokali w celu ustalenia ich stanu technicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, jak również do prowadzenia księgi obiektu budowlanego.

II. Obowiązki w zakresie napraw wewnętrznych lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 5

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

1. Naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania.
2. Naprawa i wymiana instalacji wodociągowej do zaworu głównego w lokalu łącznie z zaworem i wodomierzem, bez urządzeń sanitarnych.
3. Naprawa i wymiana instalacji kanalizacyjnej – piony bez odgałęzień.
4. Naprawa i wymiana instalacji gazowej do odbiornika gazowego w mieszkaniu wraz z zaworem, bez odbiornika gazowego oraz coroczna kontrola szczelności instalacji gazowej łącznie z odbiornikami.
5. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do licznika dla danego lokalu.
6. Naprawa domofonu.
7. Dokonywanie oceny stanu technicznego lokali.
8. Szklenie i naprawa okien i drzwi wejściowych do klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytkowania wraz z naprawą i wymianą zamków oraz dorabianiem kluczy dla lokatorów i właścicieli po 1 szt. na mieszkanie.
9. Naprawa i wymiana drzwi wejściowych do lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni.

Naprawy zaliczane do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu na remonty i konserwację.

§ 6

Do obowiązków lokatora i właściciela w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

1. Naprawa instalacji wodociągowej w lokalu za zaworem głównym oraz wymianą urządzeń sanitarnych.
2. Naprawa instalacji kanalizacyjnej poza pionem wraz z wymianą urządzeń techniczno – sanitarnych do pionu kanalizacyjnego.
3. Usuwanie niedrożności przewodów kanalizacyjnych odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu oraz skutków ich niedrożności w lokalu i poza nim.
4. Naprawa i wymiana odbiorników gazu ze szczególnym uwzględnieniem szczelności odbiorników.

5. Naprawa instalacji elektrycznej za licznikiem poboru energii wraz z wymianą przewodów i urządzeń technicznych.
6. Naprawa i wymiana podłóg, posadzek, podłoża, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych.
7. Naprawa i wymiana okien oraz drzwi.
8. Malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów.
9. Malowanie okien i drzwi.
10. Bieżąca konserwacja balustrad balkonów.
11. Udostępnienie lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody.
12. Udostępnienie lokalu w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu.
13. Udostępnienie lokalu celem montażu urządzeń pomiarowych (wodomierze) oraz urządzeń podzielnikowych.
14. Udostępnienie lokalu celem dokonania odczytów urządzeń pomiarowych oraz podzielnikowych.
15. Udostępnienie lokalu celem dokonania przeglądu szczelności instalacji gazowej oraz wentylacyjnej.
16. Udostępnienie lokalu w celu wykonania prac modernizacyjnych.
17. Naprawa wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu lub poza nim i pozostałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.
18. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

III. Inne postanowienia.

§ 7

1. Za szkody powstałe wewnątrz lokalu i lokalu użytkowego z winy Spółdzielni, takich jak: przeciek z dachu, awaria instalacji c.o (poza zawinioną przez lokatora) i sieci głównej wodno – kanalizacyjnej – odpowiada Spółdzielnia. Ustalenie przyczyn oraz zakresu rodzaju szkód określa komisja techniczna powołana przez Zarząd Spółdzielni.
2. Za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni w wyniku wykonywania przez lokatora lub właściciela prac bez należytego zabezpieczenia i należytej fachowości odpowiada lokator lub właściciel.

§ 8

1. Dokonywanie jakichkolwiek czynności będących w obowiązku Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
2. W przypadku uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni na wykonanie prac ujętych w ust. 1, zwrot kosztów odbywa się wg następujących zasad:
 - prace podlegają odbiorowi przez Komisję techniczną,
 - Spółdzielnia wykonuje kosztorys na roboty wykonane przez lokatora lub właściciela wg cen robocizny i materiałów obowiązujących w Spółdzielni w dniu odbioru robót, w kosztorysie nie nalicza się kosztów ogólnych i zysku, natomiast nalicza się koszty zaopatrzenia w wysokości 5%.

§ 9

1. Dokonywanie jakichkolwiek zmian związanych ze zmianą funkcji pomieszczeń, przekuć ścian konstrukcyjnych, wyburzeń i przesunięć ścian działowych, przeróbek instalacji wewnętrznej itp. wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Roboty budowlane i instalacyjne powinny być wykonywane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia, a zastosowane materiały winny posiadać stosowne aprobaty i atesty i mieć dopuszczenia do stosowania w budownictwie.

§ 10

Działania lokatora lub właściciela niezgodne z zapisem § 8 i 9 i spowodowane z tego tytułu wszelkie szkody obciążają lokatora lub właściciela. Stwierdzenie przyczyn i określenie szkody dokonuje Komisja techniczna powołana przez Zarząd Spółdzielni.

§ 11

Niewywiązywanie się przez lokatora lub właściciela z obowiązków o których mowa w § 6 niniejszego regulaminu, może:

- upoważnić Spółdzielnię do wykonania robót na koszt lokatora lub właściciela,
- w rażących przypadkach doprowadzić do wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni.

§ 12

Zakres obowiązków Spółdzielni i lokatorów lub właścicieli w zakresie napraw i utrzymania czystości w pomieszczeniach wspólnego użytkowania (klatki schodowe, suszarnie, korytarze piwnic itp.):

1. Obowiązek utrzymania w czystości pomieszczeń wspólnego użytkowania określa regulamin używania lokali i porządku domowego.
2. Naprawa i wymiana urządzeń techniczno – sanitarnych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania należy do Spółdzielni. W przypadku dewastacji Spółdzielnia obciąża kosztami sprawcę.
3. Spółdzielnia odnawia pomieszczenia wspólnego użytku – malowanie sufitów i ścian, stolarki okiennej i drzwiowej, grzejników, przewodów instalacyjnych.

§ 13

1. Niewywiązywanie się lokatora lub właściciela ze zobowiązań w stosunku do Spółdzielni (w szczególności wnoszenia opłat czynszowych) zwalnia Spółdzielnię z wykonania prac na rzecz lokatora lub właściciela.
2. Zapis ust. 1 nie dotyczy usunięcia awarii, a także wykonania niezbędnych prac w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa, życia i zdrowia mieszkańców.

IV. Postanowienia końcowe.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15 grudnia 2006r Uchwałą Nr 38/2006 i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.