

Regulamin
obowiązków Spółdzielni i członków oraz osób niebędących członkami
Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu
w zakresie napraw wewnątrz lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”
im. Jana Kochanowskiego w Radomiu

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Regulamin obowiązków Spółdzielni i członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokali opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących dokumentach:

- Ustawie z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zmianami);
- Ustawie z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 1994 r. nr 85 poz. 388 ze zmianami);
- Ustawie z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. nr 71 poz. 733 ze zmianami);
- Statucie Spółdzielni.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1) użytkownik lokalu** – członek spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, właściciel, najemca, dzierżawca, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego;
- 2) lokal** – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) lokal użytkowy** – lokal, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza, usługowa, handlowa, działalność edukacyjna, społeczna lub wychowawcza oraz garaż;
- 4) naprawa bieżąca** – okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów;
- 5) konserwacja** – roboty mające na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.

§ 3

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 użytkownika (np. obicie boazerią, blachą, okleiną itp.), natomiast nie zalicza się do wnętrza lokalu zewnętrznej strony tych drzwi wejściowych, które zostały zamontowane przy przekazaniu budynku do eksploatacji.

§ 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 należytym stanie technicznym i estetycznym.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli budynków i lokali w celu ustalenia ich stanu technicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, jak również do prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych.

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

§ 5

Zakres obowiązków Spółdzielni w ramach napraw wewnątrz lokali obejmuje:

- 1) naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania (bez zaworów i grzejników);
- 2) naprawę i wymianę instalacji wodociągowej do zaworu głównego w lokalu łącznie z zaworem i wodomierzem, bez urządzeń sanitarnych;
- 3) naprawę i wymianę instalacji kanalizacyjnej – piony bez odgałęzień;
- 4) naprawę i wymianę instalacji gazowej do odbiornika gazowego w mieszkaniu wraz z zaworem (bez odbiornika gazowego);
- 5) naprawę i wymianę instalacji elektrycznej do licznika dla danego lokalu;
- 6) naprawę domofonu;

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

§ 6

Naprawy i wymiany wewnątrz lokalu niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali (z wyłączeniem opłat uiszczanych na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu). Jako szczególne obowiązki użytkownika lokalu, w zakresie napraw wewnątrz lokalu, uznaje się:

- 1) naprawę instalacji wodociągowej w lokalu za zaworem głównym oraz wymianę urządzeń sanitarnych;
- 2) naprawę 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) naprawę i wymianę odbiorników gazu ze szczególnym uwzględnieniem szczelności odbiorników;
- 5) naprawę instalacji elektrycznej za licznikiem poboru energii wraz z wymianą przewodów i urządzeń technicznych;

- 6) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, podłóża, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych;
- 7) naprawę i wymianę okien oraz drzwi;
- 8) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów;
- 9) malowanie okien i drzwi;
- 10) bieżącą konserwację balustrad balkonów z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki.

Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nim, powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu, obciąża użytkownika lokalu.

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 użytkownika lokalu) i głównej instalacji wodno-kanalizacyjnej – odpowiada Spółdzielnia. Ustalenie przyczyn oraz zakresu rodzaju szkód określa komisja techniczna z ramienia Spółdzielni.
2. Za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni w wyniku wykonywania przez użytkownika lokalu lub właściciela prac bez należytego zabezpieczenia i należytej fachowości odpowiada użytkownik lub właściciel.

§ 8

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.

§ 9

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

§ 10

Niewywiązywanie się przez użytkownika lub właściciela z obowiązków o których mowa w § 6 niniejszego regulaminu, może upoważnić Spółdzielnię do wykonania robót na koszt użytkownika lub właściciela.

§ 11

Zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników 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 drzwiowej, grzejników, przewodów instalacyjnych.

§ 12

1. Niewywiązywanie się użytkownika 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.

§ 13

Traci moc Regulamin obowiązków Spółdzielni i członków oraz osób posiadających tytuł prawny do lokalu a niebędących członkami w zakresie napraw wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 38/2006 z dnia 15 grudnia 2006 r.

§ 14

Niniejszy Regulamin obowiązków Spółdzielni i członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu został zatwierdzony uchwałą nr 19/2019 Rady Nadzorczej z dnia 28.03.2019 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

.....

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej

.....

Załącznik do uchwały nr 19/2019
Rady Nadzorczej z dnia 28.03.2019 r.