

REGULAMIN OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 1

Podstawa prawna:

- 1) Kodeks Cywilny
- 2) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z póź. zm.)
- 3) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 nr 74 poz. 836 z póź. zm.)
- 4) Ustawa z dnia 16 września 1982r. - Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2020 poz. 275 z póź. zm.),
- 5) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r.- o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 poz. 845 z późn. zm.)
- 6) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r.- o własności lokali (Dz. U. z 2020 poz. 532 z póź. zm.)
- 7) Statut Spółdzielni.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1) użytkownik - osoba fizyczna lub prawna będąca członkiem spółdzielni lub nie będąca członkiem spółdzielni posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu, osoba fizyczna będąca członkiem spółdzielni posiadająca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego lub na podstawie umowy najmu (dotyczy tylko lokalu użytkowego),
- 2) lokal - wydzielony trwałymi ścianami zespół pomieszczeń (izb) przeznaczony do zamieszkania osób lub prowadzenia działalności gospodarczej oraz garaż,
- 3) naprawa - roboty konserwacyjno-remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia, wyposażenia i instalacji,
- 4) wnętrze lokalu - wszystko, co znajduje się w lokalu a także drzwi wejściowe do lokalu, okna od strony wewnętrznej i zewnętrznej oraz balkony (bez balustrad zewnętrznych).

1. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

- 1) odnawianie lokalu polegające na malowaniu ścian, sufitów, drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, mebli wbudowanych, przeciwkorozyjnym malowaniu grzejników, zlewów, wanien, rur i innych elementów wymagających konserwacji,
- 2) naprawa ścian, sufitów, posadzek wewnątrz lokalu i na balkonach polegająca na uzupełnieniu tynków, wykruszeń oraz konserwacja, naprawa i wymiana podłóg oraz paneli,
- 3) wymiana szyb w oknach i drzwiach, naprawa lub wymiana okuć, uszczelnień i regulacja stolarki okiennej wraz z uszczelnieniami parapetów od strony zewnętrznej, jak i od strony wewnętrznej,
- 4) naprawa i wymiana stolarki drzwiowej, włącznie z drzwiami wejściowymi do lokalu, z wyłączeniem bram garażowych w poszczególnych nieruchomościach.
- 5) naprawa i wymiana poziomów instalacji wodociągowej od zaworu głównego odcinającego dopływ wody do lokalu (bez zaworu) łącznie z armaturą sanitarną,
- 6) naprawa i wymiana poziomów instalacji kanalizacyjnej od trójnika odgałęziającego od pionu do lokalu wraz z urządzeniami techniczno – sanitarnymi, z wyłączeniem trójnika,
- 7) usuwanie niedrożności przewodów kanalizacyjnych odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu oraz skutków ich niedrożności w lokalu,
- 8) pokrywanie kosztów związanych z wyburzeniem i naprawą trwałej obudowy instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- 9) legalizacja, oplombowanie i wymiana wodomierzy wody zimnej i ciepłej na zasadach określonych w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków w zasobach „Lwóweckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej, zatwierdzonym Uchwałą nr 6/20 z dnia 05.06.2020r. Rady Nadzorczej „Lwóweckiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania ciepłej wody użytkowej w „Lwóweckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej, zatwierdzonego Uchwałą nr 5/20 z dnia 05.06.2020r. Rady Nadzorczej „Lwóweckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej.
- 10) naprawa, wymiana i konserwacja instalacji elektrycznej oraz jej elementów od zabezpieczenia na tablicy wewnątrz lokalu, z wyłączeniem naprawy i wymiany tablicy,
- 11) konserwacja i wymiana gniazd wtykowych, wyłączników i wkładek topikowych (bezpieczników),
- 12) nie przeciążanie instalacji elektrycznej poprzez włączanie dodatkowych odbiorników ponad zamontowane zabezpieczenia w tablicach licznikowych i zabezpieczeniach na tablicy znajdującej się w lokalu,

- 13) konserwacja i naprawa kuchenki elektrycznej. Zamiana kuchenki gazowej na elektryczną wymaga uzgodnień ze spółdzielnią (wykonanie odrębnej instalacji),
- 14) pokrywanie kar naliczanych przez zakład energetyczny za zerwanie plomb i inne uszkodzenia powstałe z winy użytkownika,
- 15) wymiana grzejników centralnego ogrzewania, które nie posiadają widocznego uszkodzenia (nie przeciekają) oraz uszkodzonych z winy użytkownika lub wymiana na własne życzenie dla poprawienia estetyki lokalu. Zamiar wymiany grzejnika musi być zgłoszony do spółdzielni na piśmie.
- 16) poniesienie kosztów montażu zaworów termostatycznych i podzielników kosztów centralnego ogrzewania w lokalu,
- 17) zabezpieczenie przed zniszczeniem i uszkodzeniem zaworów termostatycznych i podzielników kosztów c.o. w lokalu,
- 18) poniesienie kosztów powtórnego montażu podzielnika kosztów c.o. w wypadku uszkodzenia lub zdarzeń uniemożliwiających prawidłowy odczyt powstałych z winy lokatora,
- 19) ponowny montaż, o którym mowa w pkt 18 wykonuje spółdzielnia obciążając lokatora poniesionymi kosztami związanymi z wymianą,
- 20) pokrycie kosztów uzupełnienia wody w instalacji c.o. przy wymianie grzejników na życzenie użytkownika,
- 21) konserwacje i usuwanie nieszczelności instalacji gazowej wynikłe z corocznego przeglądu lub zgłoszeń użytkownika od wyjścia z gazomierza do poszczególnych urządzeń odbiorczych tj kuchenki i podgrzewacza,
- 22) naprawa, zmiana ułożenia oraz całkowita wymiana instalacji gazowej od gazomierza do odbiornika (łącznie z odbiornikiem), wyłącznie po uzgodnieniu ze spółdzielnią i po spełnieniu odpowiednich wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego (projekt, pozwolenie na budowę),
- 23) wymiana butli , sprawdzanie szczelności po jej wymianie, konserwacje, uszczelnienie oraz wymiana instalacji gazowej (propan-butan),
- 24) poniesienie kosztów montażu instalacji domofonowej oraz naprawa urządzeń i instalacji znajdujących się wewnątrz lokalu,
- 25) naprawa instalacji odbioru programów telewizji kablowej, satelitarnej i internetu. Montaż instalacji następuje wyłącznie za zezwoleniem spółdzielni.
- 26) wykonanie we własnym zakresie i na własny koszt prac związanych z myciem, odkurzaniem, malowaniem i tapetowaniem po przeprowadzonym przez spółdzielnię remoncie instalacji oraz przewodów wentylacyjnych,
- 27) naprawa wszelkich uszkodzeń powstałych z winy użytkownika i wspólnie zamieszkających z nim osób,
- 28) poniesienie kosztów usunięcia skutków nadmiernego zawilgocenia lokalu i doprowadzenie lokalu do stanu poprzedniego w przypadku wystąpienia w lokalu zagrzybienia i wilgoci spowodowanej niewłaściwym jego ogrzewaniem lub zaniedbaniami lokatora.

2. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu, wynikłe z samowolnie dokonywanych przeróbek i zmian instalacji gazowej, elektrycznej, wodno - kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania obciążają użytkownika lokalu, w którym powstało uszkodzenie.
3. Spółdzielnia nie odpowiada za uszkodzenia glazury uniemożliwiającej dostęp do zaworów odcinających poszczególne instalacje lub naprawę i wymianę rur biegnących w "szachtach".
4. Prace wymienione w ppkt 21, 22 i 23 winny wykonywać osoby z odpowiednimi uprawnieniami w tym zakresie.
5. Wymiana zewnętrznej stolarki okiennej odbywa się na zasadach ustalonych w odrębnym regulaminie.

§ 4

1. Do obowiązków spółdzielni należy:

- 1) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do zabezpieczeń wewnątrz mieszkania, łącznie z tablicą zabezpieczeń. Ustala się granicę odpowiedzialności spółdzielni do zacisków zabezpieczenia na tablicy wewnątrz lokalu.
- 2) wykonanie okresowej kontroli stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej oraz badania instalacji elektrycznej zgodnie z wymogami prawa budowlanego. W przypadku nie wykonania zaleceń pokontrolnych przez użytkownika lokalu w wyznaczonym terminie, prace te łącznie z protokolarnym badaniem mogą zostać wykonane przez spółdzielnię na jego koszt. Ponadto w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego w wewnętrznej instalacji lokalu lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie bezpieczeństwa życia lub zdrowia ludzi, uszkodzenia instalacji elektrycznej w budynku - spółdzielnia zastrzega sobie prawo nakazania przeprowadzenia w każdym terminie kontroli lub badań, a nawet zażądania przedstawienia ekspertyzy. Kosztami przeprowadzonej kontroli obciąży się użytkownika lokalu zalecając jednocześnie niezwłoczne usunięcie nieprawidłowości.
- 3) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, które wymagają wymiany ze względu na ich widoczne uszkodzenie (przecieki),
- 4) naprawa i wymiana instalacji wodociągowej do zaworu odcinającego dopływ wody do instalacji wewnątrz lokalu wraz z zaworem,
- 5) naprawa i wymiana instalacji kanalizacyjnej wraz z trójnikami odgałęziającymi od pionów do lokalu,
- 6) coroczna kontrola szczelności instalacji zasilanej gazem ziemnym i propan – butan łącznie z odbiornikami,
- 7) przeprowadzenie próby szczelności instalacji gazowej dla części instalacji w budynku przed gazomierzem,

- 8) przegląd i naprawa przewodów dymnych i wentylacyjnych,
 - 9) ponowny montaż podzielnika kosztów c.o. w przypadku uznania jego uszkodzenia lub wady z przyczyn niezawinionych przez lokatora oraz przy wymianie uszkodzonego grzejnika (wyciek wody),
 - 10) konserwacja instalacji domofonowej z wyłączeniem wymiany urządzenia odbiorczego znajdującego się w mieszkaniu,
 - 11) zapewnienie nadzoru nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzoru nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli instalacji gazowej i elektrycznej w lokalu,
 - 12) wymiana bram garażowych w przypadku, gdy wykonywany jest remont ściany budynku, w której znajdują się wjazdy do garaży a bramy garażowe są w złym stanie technicznym.
2. Naprawy i konserwacje należące do obowiązków spółdzielni finansowane są ze środków na konserwację oraz z funduszu remontowego.

Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 9/20 z dnia 20.07.2020r.

Lwówek Śląski 20.07.....2020r.

"LWÓWECKA"
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Lwówku Śląskim
RADA NADZORCZA

Kosić

[Signature]

RADCA PRAWN

[Signature]
J.abela W.alka
(WL/JQ/325)

Rady Nadzorczej „Lwóweckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej w Lwówku Śl.
z dnia **20.07.2020r.**

w sprawie: **zatwierdzenia Regulaminu określającego obowiązki spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali**

Działając na podstawie § 39 ust. 1 pkt 9 statutu Rada Nadzorcza uchwała ,
co następuje:

§ 1

Uchwała się Regulamin określający obowiązki spółdzielni i użytkowników w
zakresie napraw wewnątrz lokali, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc Uchwała Nr 13/12 Rady Nadzorczej „Lwóweckiej” Spółdzielni
Mieszkaniowej z dnia 08.10.2012r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu
określającego obowiązki użytkowników i obowiązki spółdzielni w zakresie
napraw wewnątrz lokalu . Traci moc Uchwała nr 11/14 z dnia 12.06.2014r.
w sprawie aneksu do Regulaminu określającego obowiązki użytkowników i
obowiązki spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokalu

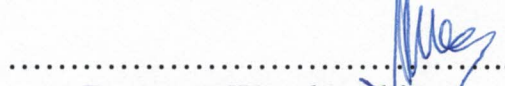
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Krystyna Kośna

Przewodniczący Rady Nadzorczej


.....
Zygmunt Wesołowski