

REGULAMIN

OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI ORAZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE UTRZYMANIA LOKALI ORAZ ZASAD ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

Regulamin określa obowiązki etatowych służb Spółdzielni, użytkowników lokali mieszkalnych oraz użytkowników lokali o innym przeznaczeniu w zakresie:

- ich utrzymania,
- napraw,
- ochrony mienia Spółdzielni,
- utrzymania w należyтым stanie mienia Spółdzielni
- utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków i ich otoczenia,
- podnoszenia estetyki osiedli,
- zgodnego współżycia mieszkańców,
- ustalenia obowiązków Spółdzielni, użytkowników lokali w zakresie określenia zasad rozliczeń z użytkownikami zwalnającymi lokale.

§ 2.

Naprawami są roboty konserwacyjne, remonty oraz inne czynności, polegające na usuwaniu lub wymianie zużytych lub uszkodzonych elementów zewnętrznych oraz wykończenia i wyposażenia wewnątrz budynku i lokalu.

§ 3.

Konserwacjami są czynności i zabiegi mające na celu zachowanie lub przedłużenie wartości użytkowej lub estetyki elementów budynku lub lokalu.

§ 4.

Utrzymanie lokalu w należyтым stanie technicznym, jest obowiązkiem Spółdzielni oraz użytkowników lokali zgodnie z zasadami określonymi w tym regulaminie.

II. Obowiązki Spółdzielni.

Spółdzielnia pokrywa koszty remontów, napraw i konserwacji z funduszu remontowego i eksploatacyjnego w następującym zakresie;

§ 1.

Instalacja elektryczna:

- naprawa, konserwacja instalacji, od przyłącza budynku do zabezpieczenia obwodów w lokalu włącznie.

§ 2.

Instalacja grzewcza

- zabezpieczenie i naprawa instalacji i grzejników w pionach i poziomach grzewczych budynku pierwotnie zainstalowanych w lokalu grzejników (podczas przekazania budynku do eksploatacji) lub wymienionych przez Spółdzielnię,
- wymiana uszkodzonych grzejnikowych zaworów termostacyjnych, w przypadku nie stwierdzenia ingerencji zewnętrznej użytkownika lub osoby trzeciej. W przypadku stwierdzenia takiej ingerencji koszty ponosi najemca.
- wymiana uszkodzonych podzielników kosztów ogrzewania, w przypadku jw.
- koszty wymiany podzielników ciepła, wynikające z ich naturalnego, eksploatacyjnego zużycia (okres 10- letni) ponosi użytkownik lokalu i mogą być one rozłożone na raty.

§ 3.

Instalacja wodna.

- naprawa lub wymiana instalacji wodnej, łącznie z zaworami przed i za wodomierzem w lokalu wraz z wodomierzami,
- legalizacja, naprawa lub wymiana wodomierzy, wynikająca z bieżącej eksploatacji,
- wykonanie ekspertyz wodomierzy na żądanie użytkownika lokalu, tylko w przypadku jej zasadności. W przypadku, kiedy roszczenia użytkownika lokalu okażą się bezzasadne, koszty pokrywa użytkownik tego lokalu.
- naprawa szkód powstałych w wyniku nieszczelności pionów i poziomów wodnych do wodomierza lokalowego włącznie.

§ 4.

Instalacja kanalizacji sanitarnej.

- naprawa, wymiana i czyszczenie pionów i poziomów kanalizacji sanitarnej w piwnicach,
- naprawa, wymiana i czyszczenie pionów kanalizacji sanitarnej do trójnika przyłączeniowego w lokalu.
- naprawa szkód powstałych w wyniku nieszczelności pionów i poziomów kanalizacyjnych do trójnika przyłączającego lokal włącznie.

§ 5.

Instalacja gazowa.

- naprawa lub wymiana instalacji gazowej w budynku łącznie z zaworem odcinającym przed gazomierzem.

§ 6.

Ściany i stropy.

- naprawy w zakresie ich konstrukcji z wyłączeniem napraw i wymiany tynków o powierzchni poniżej 1 m².

§ 7.

Balkony i loggie.

- naprawy konstrukcji balkonów-zbrojenie, podłoże betonowe, izolacja i obróbki blacharskie. Jeżeli na remontowanym balkonie, użytkownik zamontował płytki ceramiczne i konieczne było ich usunięcie, to po zakończonym remoncie i w ramach tego remontu, pracownicy Spółdzielni układają nowe płytki, zakupione przez użytkownika lokalu.

§ 8.

Kanały spalinowe i wentylacyjne.

- naprawa kanałów spalinowych i wentylacyjnych w zakresie ich drożności i szczelności,
- wykonywanie okresowych przeglądów, wymaganych Prawem budowlanym, przepisami kominiarskimi i p.poż,
- naprawa i konserwacje kominów spalinowych i wentylacyjnych na dachach budynków.

§ 9.

Instalacje domofonowe.

- naprawa i konserwacja instalacji domofonowej w budynku i lokalach, łącznie z wymianą „Unifonów”, zużytych w sposób naturalny, podczas bieżącej eksploatacji ,
- wymiana „Unifonu” lub instalacji uszkodzonych przez użytkownika, obciąża użytkownika lokalu.
- wymiana instalacji domofonowej w budynku, po jej naturalnym zużyciu.

§10.

Konstrukcja budynku.

- utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym podczas całego okresu eksploatacji,
- zapewnić bezpieczne użytkowanie budynku,
- przeprowadzać kontrole budynku zgodnie z Prawem budowlanym, przepisami kominiarskimi i p.poż.

§ 11.

Tereny zielone, ciągi pieszo- jezdne i otoczenie budynków.

- naprawy i remonty ciągów pieszo- jezdnych oraz ich sprzątanie i odśnieżanie,
- utrzymywanie w dobrym stanie terenów zielonych,
- koszenie trawników, przycinanie drzew i krzewów,
- dbałość o estetykę otoczenia budynków i osiedli,
- naprawy i remonty obiektów małej architektury (place zabaw, fontanny)
- naprawy i remonty garaży, będących własnością Spółdzielni.

III. Obowiązki użytkowników lokali.

§ 1.

Udostępnianie lokalu.

- udostępnić lokal w celu dokonania przez Spółdzielnię napraw wszelkich instalacji w lokalu,
- zapewnić łatwy dostęp do kanałów technicznych z instalacjami,
- dostęp do kanałów technicznych zapewnia użytkownik lokalu na własny koszt,
- udostępnić lokal dla przeprowadzenia kontroli okresowej instalacji gazowej, elektrycznej, grzewczej, wod- kan., przewodów spalinowych , wentylacyjnych oraz domofonów,
- w przypadku nie udostępnienia lokalu do wymienionych kontroli okresowych, Spółdzielnia wystąpi z wnioskiem do dostawcy mediów o ich odłączenie i obciąży użytkownika lokalu kosztami ich ponownego uruchomienia.

§ 2.

Utrzymanie lokalu (bez względu na rodzaj prawa do użytkowania).

- utrzymanie w należytych stanie technicznym wszystkich urządzeń i instalacji w lokalu,
- wymiana grzejników w mieszkaniu, jest możliwa tylko za zgodą Spółdzielni, po określeniu ich parametrów technicznych,
- odnawianie lokalu, polegające na malowaniu- tapetowaniu ścian i sufitów z częstotliwością zapobiegającą degradacji lokalu,
- naprawa lub wymiana stolarki otworowej na zasadach określonych w „Regulaminie wymiany stolarki okiennej” ,
- ponowna wymiana stolarki okiennej, współfinansowana przez Spółdzielnię, może nastąpić po 30 latach od poprzedniej,
- dbanie o estetykę balkonów, malowanie elewacji balkonowej i balustrad,
- zapewnienie drożności przewodów przyłączeniowych do kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
- wymiana i naprawa drzwi wejściowych do lokalu oraz do piwnic indywidualnych (komórek),
- naprawa, wymiana oraz czyszczenie kanalizacji sanitarnej od pionu kanalizacyjnego do urządzeń sanitarnych w lokalu.
- naprawa lub wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody, włącznie z armaturą od zaworu za wodomierzem do odbiorników,
- naprawa lub wymiana tynków wewnętrznych sufitów i ścian mieszkań oraz balkonów,
- naprawa lub wymiana podłóg w mieszkaniu,

§ 3.

Inne naprawy i roboty.

- w przypadku prowadzenia w lokalu robót mogących spowodować zagrożenie dla zdrowia i życia oraz mogących wpłynąć na pogorszenie funkcjonowania instalacji i urządzeń w budynku, użytkownik lokalu ma obowiązek niezwłocznego usunięcia nieprawidłowości na swój koszt,
- roboty wynikające z zaleceń pokontrolnych użytkownik lokalu wykonuje na swój koszt. W przypadku robót wymagających protokołów, należy dostarczyć je do siedziby Spółdzielni,
- roboty wymagające nadzoru, należy wykonać pod nadzorem osób posiadających odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje,

- wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu, powstałe z winy użytkownika obciążają użytkownika lokalu,
- wprowadzanie jakichkolwiek zmian architektury budynku lub lokalu, zmiany w instalacjach w lokalu, wymaga uzyskania zgody Spółdzielni,
- w odniesieniu do użytkowników i najemców lokali, obowiązki Spółdzielni, najemców i użytkowników inne niż określone w niniejszym regulaminie, określa umowa najmu,
- na wniosek użytkownika lokalu, demontaż ponadnormatywnych ilości żeberk grzejnikowych odbywa się na jego koszt,
- w przypadku niedostępności przez użytkownika lokalu w celu przeprowadzenia napraw, do których zobowiązana jest Spółdzielnia, w stosunku do członka Spółdzielni zastosowane będą sankcje przewidziane w Statucie Spółdzielni, natomiast w stosunku do osoby niebędącej członkiem Spółdzielni sankcje wynikające z Kodeksu Cywilnego.

IV. Rozliczenia finansowe z użytkownikami lokali, zwalnianymi zajmowany lokal zajmowany na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 1.

Użytkownik lokalu zwalnający lokal zobowiązany jest do:

- przekazania Spółdzielni lokalu odnowionego lub pokrycia kosztów jego odnowienia,
- usunięcia lub pokrycia kosztów uszkodzeń lokalu powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych,

§ 2.

Spółdzielnia na pisemne zlecenie użytkownika zwalnającego lokal, powinna w ramach posiadanych możliwości, wykonać odpłatnie prace określone w rozdziale IV, § 1, w ramach usług konserwatorów.

§ 3.

W przypadku odzyskania lokalu w następstwie zgonu użytkownika lokalu, Spółdzielnia realizuje ustalenia zawarte w rozdziale IV, § 1 i rozlicza poniesione koszty z wkładu zmarłego.

§ 4.

W przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności, użytkownik lokalu powinien poinformować administrację Spółdzielni, gdzie znajdują się klucze do lokalu, w celu zapewnienia do niego dostępu w sytuacjach awaryjnych.

V. Zasady korzystania z nieruchomości wspólnej.

§ 1.

Zabudowa korytarza klatki schodowej (przepierzenie) przez użytkowników lokali w danym budynku wyłącznie do swoich potrzeb, wymaga pisemnej zgody wszystkich użytkowników danej kondygnacji, której dotyczy zabudowa oraz Spółdzielni.

§ 2.

Zmiana sposobu użytkowania korytarza klatki schodowej na powiększenie zajmowanego lokalu mieszkalnego wymaga zgody 100 % użytkowników lokali w danej klatce schodowej. Uzyskana w ten sposób dodatkowa powierzchnia użytkowa nie wpływa na wysokość zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 3.

Użytkowanie części wspólnej w przypadku określonym w § 1 i § 2, może odbywać się tylko na podstawie umowy najmu i nie może pogarszać warunków korzystania z niej innym użytkownikom.

§ 4.

Użytkownik dokonuje własnym staraniem i na własny koszt wszystkich wynikających z przepisów Prawa budowlanego, niezbędnych zgłoszeń, wraz z

uzyskaniem pozwolenia na budowę i innych pozwoleń związanych z zagospodarowaniem nieruchomości wspólnej wymienionej w § 2.

§ 5.

Za korzystanie z nieruchomości wspólnej użytkownik zobowiązany jest wносить opłatę w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

- Traci moc regulamin zatwierdzony Chwałą Rady Nadzorczej nr **10/2008 z dnia 09-06-2008 r.**

- Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr **6/2021 z dnia 26-03-2021 r.**

Rada Nadzorcza

Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej
„Zjednoczenie”