

REGULAMIN
w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lubaczowie oraz użytkowników lokali w zakresie napraw
wewnątrz lokali.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Podstawę opracowania niniejszego regulaminu stanowią:

- ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku wraz z późn. zm.
- ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wraz z późn. zm.
- ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali z późn. zm.
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
- ustawa Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994r. z późn. zm.
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaczowie

§ 2

1. Naprawami w pojęciu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne i remontowe (naprawy główne i bieżące) polegające na wykonaniu robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku i wyposażenia wewnątrz lokali a także wymianę zużytych lub uszkodzonych urządzeń.

2. Przez pojęcie „użytkownika” należy rozumieć osobę korzystającą z lokalu na zasadach:

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- prawa odrębnej własności lokalu.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 3

Do zakresu obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali finansowanych środkami pobieranymi w opłatach za używanie lokali zalicza się:

- 1.** konserwację, remont lub wymianę wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, z wyjątkiem uszkodzeń mechanicznych, dokonywanych przez użytkownika lub spowodowanych niewłaściwą eksploatacją,
- 2.** remont lub wymianę instalacji wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wraz z pionami za wyjątkiem urządzeń sanitarnych i ich podłączeń
- 3.** naprawę lub wymianę instalacji elektrycznej za wyjątkiem gniazd wtykowych, wyłączników i sznurów abonenckich,
- 4.** wszelkie naprawy przewodów gazowych tj. pionów i rozprowadzeń do miejsca odbioru gazu do zaworu głównego bez odbiorników gazu takich jak kuchenki gazowe, indywidualne grzejniki do ogrzewania mieszkań i przepływowe grzejniki wody,
- 5.** naprawę oraz udrażnianie i uszczelnianie przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
- 6.** naprawę instalacji domofonowej przejętej przez Spółdzielnię w konserwację z wyjątkiem aparatów w mieszkaniach do głównej puszkii rozdzielczej na klatce schodowej,
- 7.** wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach i piwnicach wraz z parapetami zewnętrznymi
 - 1)** wymiany stolarki okiennej dokonują użytkownicy we własnym zakresie po pisemnym zawiadomieniu Spółdzielni. Po przedłożeniu faktur i specyfikacji, użytkownik otrzymuje zwrot części poniesionych kosztów. Wymagana jest partycypacja lokatora przynajmniej w 50 % poniesionych kosztów, przy czym wartość kosztów montażu i demontażu uwzględniona w przedłożonych dokumentach nie może przekroczyć 15 % wartości zamontowanej stolarki okiennej wg cen standardowych. W przeciwnym wypadku Spółdzielnia po przeliczeniu nie dokona zwrotu nadwyżki w/w kosztów ponad wspomniane 15 %. Wymieniona stolarka okienna musi spełniać odpowiednie wymagania techniczne tj. :

- a) musi posiadać aprobatę techniczną
 - b) musi mieć zamontowane listwy wentylacyjne umożliwiające dopływ powietrza zewnętrznego do mieszkania
 - c) nie może zmienić wyglądu elewacji zewnętrznej.
- 2) powyższy zwrot nie będzie dokonywany użytkownikom lokali użytkowych z uwagi na zaniechanie od 2011r. naliczenia odpisu na fundusz remontowy.
 - 3) Spółdzielnia nie ponosi żadnej odpowiedzialności za jakość wymienionej stolarki okiennej wykonanej we własnym zakresie.

§ 4

1. W przypadku wystąpienia zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii bądź usterek, których usunięcie należało do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie śladów zacieków powstałych z tytułu nieszczelności dachu, awarii instalacji c.o. itp.), naprawa powstałych szkód leży po stronie użytkownika lokalu.

Użytkownik lokalu w przypadku braku ubezpieczenia mieszkania może dochodzić odszkodowania na warunkach określonych w aktualnie zawartej przez Spółdzielnię z ubezpieczycielem polisie OC.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU.

Użytkownik lokalu obowiązany jest utrzymywać lokal w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt następujących robót:

1. konserwacji, naprawy i wymiany posadzek i podłóg oraz naprawy i wymiany podłóży,
2. konserwacji, naprawy i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i wodociągowych łącznie z osprzętem w postaci sedesów, syfonów, baterii, wężyków do spłuczek, umywalek, zlewozmywaków itp.
3. naprawy i wymiany instalacji centralnego ogrzewania etażowego
4. naprawy i wymiany przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności i przecieków,
5. naprawy i wymiany osprzętu elektrycznego wraz z zabezpieczeniami znajdującymi się w lokalu

6. naprawy i wymiany aparatu domofonowego zainstalowanego w lokalu i podłączenia od puszki na klatce schodowej do mieszkania,
7. malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków,
8. wymiany lub obustronnego malowania drzwi wewnętrznych oraz wejściowych do lokalu, mebli wbudowanych, grzejników, rur instalacyjnych i grzewczych i in. dla zabezpieczenia ich przed korozją,
9. naprawy lub wymiany uszkodzonych zamków, zamknięć i tym podobnych elementów w oknach i drzwiach oraz uzupełnianie oszklenia
10. pozostałych napraw i konserwacji wewnątrz lokali niezaliczonych w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 6

Użytkownik lokalu zobowiązany jest ponadto do:

1. usunięcia lub pokrycia kosztów szkód powstałych na zewnątrz lokalu z jego winy lub winy jego domowników lub gości,
2. usunięcia zabudowy lub obudowy instalacji c.o., c.w., wod-kan, gazowej wykonanej przez użytkownika we własnym zakresie, w przypadku awarii, remontów lub modernizacji wykonywanych przez Spółdzielnię.
Koszty związane z usunięciem zabudowy lub obudowy i ewentualnych zniszczeń pokrywa użytkownik niezależnie od posiadanego prawa do lokalu,
3. natychmiastowego odłączenia urządzeń gazowych (kuchenka, piecyk) od instalacji w przypadku niesprawności lub uszkodzenia, przeprowadzenia ich konserwacji, naprawy lub wymiany przez osoby do tego uprawnione oraz zgłoszenie powyższego do Kierownika Osiedla,
4. zgłaszania Kierownikowi Osiedla wszelkich zauważonych usterek w lokalu, budynkach i in. obiektach Spółdzielni,

5. usunięcia usterek wynikłych z samowolnych przeróbek np. instalacji elektrycznej, gazowej, c.o., c.w., wod. – kan. i innych wewnątrz lokalu, które spowodowały uszkodzenia w innych lokalach,
6. udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

Jeżeli otwarcie nastąpiło pod nieobecność użytkownika, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.

7. udostępnienia lokalu również w celu:
 - a) dokonania okresowego a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika,
 - c) wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkową instalację lub nowe urządzenia,
 - d) wykonania odczytów wskazań urządzeń pomiarowych – wodomierzy .

§ 7

1. W przypadku naprawy lub wymiany obróbek blacharskich na balkonie, wymiany izolacji płyty stropowej balkonu, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za okładziny podłogowe (tj. płytki ceramiczne, wykładziny), których uszkodzenie jest konieczne do wykonania tych prac.
2. Koszty napraw wszystkich instalacji przerobionych przez użytkownika bez zgody Spółdzielni, ewentualne doprowadzenie do stanu pierwotnego wraz z wynikłymi innymi skutkami (stratami) obciążają w całości użytkownika.
3. Wszelkie remonty lub wymianę instalacji centralnego ogrzewania wykonywane we własnym zakresie po otrzymaniu zgody ze Spółdzielni użytkownik winien zakończyć przed rozpoczęciem sezonu grzewczego tj. do **05 września** każdego roku.

W/w prace nie mogą być wykonywane w sezonie grzewczym.

4. Drzwi do łazienek i wc winny mieć otwory wentylacyjne (kratki) o powierzchni co najmniej 0,220 m².

§ 8

Użytkownikom lokali zabrania się:

1. dokonywania przeróbek instalacji gazowej bez zgody Spółdzielni oraz wykonywania trwałej zabudowy instalacji gazowej nie pozwalającej na jej kontrolę lub ewentualną wymianę,
2. dokonywania jakichkolwiek przeróbek instalacji centralnego ogrzewania oraz wymiany grzejników bez zgody i nadzoru Spółdzielni,
3. wykonywania nowej instalacji elektrycznej oraz wodno-kanalizacyjnej bez zgody Spółdzielni,
4. w budynkach wyposażonych w instalację gazową dokonywania podłączeń pochłaniaczy oparów do otworów wentylacyjnych, zasłaniania kratki wentylacyjnych oraz montażu wentylatorów wyciągowych na kratkach wentylacyjnych,
5. zabudowy balkonów bez zgody właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego,
6. wymiany stolarki okiennej bez zgody Spółdzielni,
7. dokonywania zmian w ścianach konstrukcyjnych lokalu bez zgody Spółdzielni oraz właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.
8. zabudowy otworów technologicznych między łazienką a wc związanych z zapewnieniem właściwej cyrkulacji powietrza w trakcie użytkowania.

§ 9

Przepisy niniejszego regulaminu stosuje się również do lokali użytkowych przy czym:

1. wartość napraw i konserwacji zalicza się w koszty eksploatacji lokali użytkowych.

2. wartość natomiast wykonanych remontów obciąża dany lokal użytkowy poprzez wystawienie Faktury VAT z uwagi na odstąpienie od naliczania opłat na fundusz remontowy od lokali użytkowych od dnia 01.01.2011r.

§ 10

Niniejszy Regulamin zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą w dniu 16.02.2017 r. Uchwałą Nr 3/2017 i obowiązuje od **01.01.2017r.**

Traci moc Regulamin w sprawie określenia praw i obowiązków Spółdzielni oraz członków Spółdzielni w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali spółdzielczych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z jej członkami opróżniającymi lokale zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.10.1996r. oraz Aneks Nr 1/2011 do tego Regulaminu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 11/2011 z dnia 27.09.2011r.

Sekretarz Rady

Przewodniczący Rady

Jan Kot

Roman Łańcucki