

REGULAMIN

w sprawie podziału praw i obowiązków Spółdzielni oraz członków i osób posiadających odrębną własność lokali w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali

Podstawa prawna:

1. Ustawa - Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (Dz. U. Z 2021 poz. 678 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz 1208 z późn. zm.)
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Przeworsku.
4. Prawo budowlane – Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2022 poz. 22 z późn. zm.) oraz rozporządzenia wykonawcze do Prawa Budowlanego.

§ 1

Określenia:

1. Naprawy – roboty konserwacyjne i remontowe.
2. Użytkownik lokalu – należy przez to rozumieć:
 - a) członka Spółdzielni posiadającego tytuł prawny do lokalu,
 - b) właściciela (współwłaścicieli) lokalu stanowiącego przedmiot odrębnego prawa własności, bez względu na to czy jest, lub też nie, członkiem Spółdzielni.
 - c) najemca, podnajemca, dzierżawca – osoby faktycznie przebywające w lokalu stale lub czasowo nie wymienione w punkcie a,b.

§2

Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym przy sprawnym funkcjonowaniu wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz dokonywania okresowych kontroli i przeglądów wynikających z art. 62 Prawa Budowlanego

§ 3

Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali:

- a) Naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wody zimnej i ciepłej do pierwszego zaworu odcinającego łącznie z tym zaworem, lecz bez wymiany urządzeń odbierających. Zasady wymiany wodomierzy określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Przeworsku.
- b) Naprawa i wymiana pionów kanalizacyjnych oraz uszkodzonych kratek ściekowych wraz z odpływem do pionów kanalizacyjnych, bez wymiany urządzeń.
- c) Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do tablicy licznikowej wraz z zabezpieczeniem przedlicznikowym.

d) Naprawa instalacji domofonowej (w szczególności: okablowania, centrali, panelu rozmownego, elektrozaczepek), natomiast w przypadku aparatu domofonowego (unifonu) naprawa tylko w okresie gwarancji producenta, gdy jego uszkodzenie nastąpiło nie z winy użytkownika lokalu.

e) Naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania łącznie z niesprawnymi grzejnikami, zaworami i głowicami termostatycznymi (oprócz głowic termostatycznych uszkodzonych z winy użytkownika). Spółdzielnia obowiązana jest na wniosek użytkownika lokalu dokonać w okresie od zakończenia sezonu ogrzewania do rozpoczęcia nowego sezonu grzewczego wymiany grzejników c.o. na zakupione za własne środki przez lokatora nowe kompletne grzejniki. Obowiązki te mają zastosowanie tylko do standardowej usługi polegającej na montażu w miejsce dotychczasowych - nowych grzejników o takiej samej mocy (nie dotyczy np. podziału oraz zmiany położenia i rodzaju grzejnika). Koszt takiej standardowej usługi obciążający użytkownika lokalu to jedynie zryczałtowana opłata w kwocie 60,00 zł netto, pobierana za spuszczenie uzdatnionej wody z instalacji c.o. i ponowne jej napełnienie.

Spółdzielnia nie ma obowiązku dokonywać wymiany grzejników w trakcie trwania sezonu grzewczego. Jednak w wyjątkowych i uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wymianę grzejników w trakcie sezonu grzewczego, jeżeli pozwalają na to warunki techniczne i wymiana ta nie doprowadzi do wychłodzenia innych mieszkań w budynku. Użytkownik lokalu pokrywa jednak wówczas koszty robocizny konserwatorów i zryczałtowaną opłatę w kwocie 600,00 zł netto, pobieraną za spuszczenie uzdatnionej i podgrzanej wody z instalacji c.o. oraz za ponowne jej napełnienie i podgrzanie.

f) Naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworów odcinających przed urządzeniami łącznie z tymi zaworami, lecz bez urządzeń odbiorczych oraz oprócz instalacji w której użytkownik dokonał przeróbek nie zgodnie z projektem technicznym i bez zgody Spółdzielni.

g) Naprawa naziemnej telewizji cyfrowej w mieszkaniach, których użytkownicy posiadają umowę abonencką ze Spółdzielnią.

h) Zapewnienie sprawności przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych.

i) Uzupełnienie tynków ścian i sufitów, w przypadku ich odpadnięcia.

j) Okresowe remonty i naprawy balkonów, logi (bez elementów wykonanych indywidualnie przez właściciela mieszkania).

k) Naprawa podłogi (wylewek) - nie dotyczy sytuacji, w których uszkodzenie nastąpiło z winy lokatora.

l) Spółdzielnia partycypuje w kosztach wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach na podstawie „Regulaminu dopłat do wymiany stolarki okiennej” zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Przeworsku. Wymieniana stolarka powinna odpowiadać kolorystyce stolarki budynku.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest usunąć zniszczenia powstałe wewnątrz lokalu na skutek awarii instalacji lub elementów konstrukcji budynku, za sprawność, których jest odpowiedzialna (np. awaria instalacji pionów wodnych, kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, zacieki powstałe w wyniku nieszczelności dachu) z wyłączeniem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie od firmy ubezpieczeniowej.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw wewnątrz lokali poza zakres określony w §3 tylko w przypadku zapewnienia na ten cel dodatkowych odpisów na fundusz remontowy. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Przeworsku.
3. W miarę posiadanych możliwości przerobowych Spółdzielnia może wykonać roboty – remontowo – modernizacyjne na zlecenie i na koszt użytkowników lokali.

§5

Obowiązki użytkowników lokali :

- a) Malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- b) Malowanie na kolor zgodny z kolorystyką budynku logi i balkonów, malowanie drzwi i okien drewnianych, grzejników, rur dla zabezpieczenia przed korozją,
- c) Remont i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych oraz podłogi (wylewek) w przypadku powstałych w nich niewielkich uszkodzeń (do 1 m²),
- d) Naprawa, konserwacja lub wymian stolarki okiennej oraz drzwi wewnętrznych i wejściowych do lokalu, naprawa i wymiana zamków okuć okiennych i drzwiowych, szyb, wkładów okiennych oraz uszczelek,
- e) Stosowanie w stolarce okiennej nawiewników okiennych zapewniających napływ powietrza zewnętrznego dla prawidłowego funkcjonowania wentylacji pomieszczeń i urządzeń gazowych. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za zagrzybienie lokali powstałe z winy użytkownika wskutek nie zapewnienia właściwego napływu powietrza do lokalu,
- f) Naprawa lub wymiana urządzeń gazowych wraz z podłączeniem, bieżąca konserwacja kuchni gazowych, łącznie z wymianą uszkodzonych elementów (kurki, dysze, palniki, wymienniki ciepła),
- g) Naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej za tablicą bezpiecznikową lokatora, konserwacja wraz z wymianą zabezpieczeń instalacji elektrycznej oraz osprzętu (wyłączniki, przełączniki, gniazda, bezpieczniki, puszki rozdzielcze, kostki, punkty świetlne),
- h) Naprawa i wymiana aparatu domofonowego (unifonu), jeżeli uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika lokalu lub minął okres gwarancji producenta,
- i) Naprawa i wymiana uszkodzonych drzwiczek oraz zamka skrzynki pocztowej należącej do użytkownika lokalu,
- j) Naprawa instalacji dzwonekowej wraz z wymianą dzwonka (nie dotyczy przycisku dzwonekowego na klatce),

- k) Naprawa i wymiana instalacji wodnej od zaworu odcinającego do urządzeń wewnątrz mieszkania,
- l) Naprawa i wymiana oraz nastawa i regulacja odbiorczych urządzeń wodno – kanalizacyjnych (tj. kranów, baterii, pływaków, desek sedesowych, automatów spłucznych) wraz z odpływami,
- ł) Bieżące usuwanie usterek, stosowanie środków chemicznych do czyszczenia i udrażniania rur odpływowych zlewów, umywalek muszli ustępowych, czyszczenie pionów zbiorczych w razie stwierdzenia ich zatkania z winy użytkownika,
- m) Użytkowanie lokali i urządzeń w budynku zgodnie z przeznaczeniem.

§6

1. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z winy użytkownika lokalu lub domowników obciążają użytkownika tego lokalu.
2. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkowników lokali mogą być wykonane przez Spółdzielnię na zasadach określonych w §4 ust. 3.
3. Użytkownik lokalu mieszkalnego lub garażu jest zobowiązany utrzymać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenie we właściwym stanie sanitarnym i technicznym poprzez wykonanie remontów, konserwacji i napraw substancji mieszkaniowej zgodnie z zakresem obowiązków określonym w §5.
4. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić Spółdzielni każdorazowo lokal w celu dokonania okresowego, w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
5. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecność funkcjonariuszy Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu przez użytkownika w celu dokonania przez Spółdzielnię napraw, przeglądów lub dokonania oceny odpowiedzialności powstałej awarii za wszystkie powstałe szkody wobec Spółdzielni lub osób trzecich odpowiada osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.
6. W przypadku konieczności wykonania remontu lub usunięcia awarii polegającej na uszczelnieniu lub wymianie przewodów instalacji wodnej, kanalizacyjnej, c.o. oraz instalacji gazowej użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie przygotować dostęp do wyżej wymienionych instalacji poprzez demontaż glazury, boazerii zabudowy mebli itp. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia i zniszczenia wyposażenia utrudniającego dostęp do elementów naprawianych. Powyższe dotyczy również udostępnienia balkonów, tarasów, celem usunięcia przyczyny zalewania lokali.
7. Użytkownik lokali zobowiązany jest podać do administracji Spółdzielni aktualny adres kontaktowy lub telefon, jeżeli mieszkanie jest wynajmowane lub będzie niezamieszkałe przez dłuższy czas.

§7

Obowiązki przy przeróbkach lokali:

1. Dokonywanie wszelkich zmian przez użytkowników lokali w zakresie przeróbek instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, c.o. i c.c.w. i zmian budowlanych wymaga uzyskania zgody Spółdzielni. Wszelkie prace winny być wykonane zgodnie z prawem budowlanym i przez uprawnione osoby, pod nadzorem Spółdzielni. Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną nieruchomości i zmiany mogą dotyczyć jedynie wymiany grzejników na nowe o tej samej mocy. Nie dopuszczalna jest zatem likwidacja grzejnika.
 2. Prace związane z demontażem lub przenoszeniem urządzeń gazowych obwarowane są wieloma szczegółowymi przepisami określonymi ustawach i rozporządzeniach. Wszelkie prace z tym związane wymagają uzyskania niezbędnych pozwoleń.
 3. Zmiany konstrukcyjne w lokalu, stawianie ścianek działowych, rozbieranie tych ścianek, przeróbki instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, elektrycznej itp., mogą być wykonywane wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
- Prace należy przeprowadzić tak, aby nie spowodować zniszczeń w sąsiednich lokalach np. pęknięć i zarysowań ścian, odpadania płytek ceramicznych. Odpowiedzialność za te uszkodzenia ponosi użytkownik dokonujący modernizacji lokalu. Kopie dokumentów, o których mowa wyżej należy dostarczyć do Spółdzielni.
4. Przed rozpoczęciem remontu użytkownik lokalu ma obowiązek poinformować sąsiadów o zamiarze przeprowadzenia remontu i uzgodnić, w miarę możliwości, okres i czas trwania remontu.
 5. Gruz oraz wszelkie odpady poremontowe należy wywieźć we własnym zakresie do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych. Nie wolno ich wrzucać do pojemników na odpady komunalne.
 6. Zgoda na montaż dodatkowych urządzeń jak np. klimatyzatory rozpatrywana będzie indywidualnie przez Zarząd.

§8

1. Traci moc Regulamin w sprawie podziału praw i obowiązków Spółdzielni oraz członków i osób posiadających odrębną własność lokali w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali z dnia 7.03.2018 r. (Uchwała RN 3/2018) wraz z aneksem do w/w Regulaminu z dnia 12.09.2018 r. (Uchwała RN 7/2018).

Niniejszy regulamin został przyjęty Uchwałą nr 22./2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Przeworsku w dniu 29.09.2022 r.

M. M. M. M.
G. G. G. G.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Przeworsku