

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

Regulamin w zakresie napraw wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „NAFTOWIEC”

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. *Prawo spółdzielcze* – Dz. U. z 2020 r. Nr 275.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych* – Dz. U. z 2018 r. Nr 845 .
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. *o własności lokali* – Dz. U. z 2019 r. Nr 737(z późniejszymi zmianami);
4. Ustawa z dnia 7.07.1994 r. *Prawo budowlane* – Dz. U. z 2019 r. poz. 1186

(z późniejszymi zmianami);

5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. *w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych* Dz. U. z 1999 r. Nr 74 poz. 836;
6. Statut Spółdzielni.

II. Część ogólna

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali.
2. Spółdzielnia zarządza:
 - a) nieruchomościami będącymi własnością Spółdzielni;
 - b) nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni w formie zarządu powierzonego, o którym mowa w art.18 ust 1 *Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali* (z późniejszymi zmianami), z zastrzeżeniem art.27 *Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych* (z późniejszymi zmianami).
3. Użytkownikiem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest osoba posiadająca:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c) prawo odrębnej własności lokalu.
4. Sprawy używania lokali przez najemców lokali spółdzielczych regulują umowy najmu.

§ 2

1. Użytkownicy lokali, bez względu na rodzaj prawa do lokalu, jak również Spółdzielnia są obowiązani użytkować lokale, wykonywać w nich zabiegi konserwacyjne i naprawy w sposób zapewniający:
 - a) zachowanie wymogów bezpieczeństwa;
 - b) utrzymanie wymaganego stanu technicznego;
 - c) utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego, określonego odrębnymi przepisami;
 - d) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń, znajdujących się w tym lokalu.

2. Obowiązkiem spółdzielni jako zarządcy jest pokrywanie kosztów napraw i konserwacji części wspólnej nieruchomości.

III. Obowiązki użytkowników (właściciele mieszkań)

§ 3

1. Użytkownika obciąża naprawa i konserwacja nie będących częścią wspólną nieruchomości:

- a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, łącznie z ich wymianą;
 - b) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - c) instalacji wody zimnej i kanalizacji wewnątrz lokalu do pionów zbiorczych, z wyłączeniem tych pionów, wraz z wymianą instalacji wody zimnej oraz kanalizacji;
 - d) instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej (c.c.w.u.), od licznika do punktu czerpalnego wraz z jej wymianą;
 - e) instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu, począwszy od licznika energii elektrycznej do odbiorników, ponadto osprzętu i zabezpieczeń instalacji wraz z wymianą tej instalacji;
 - f) instalacji gazowej wewnątrz lokalu, począwszy od licznika gazowego do odbiorników wraz z wymianą tej instalacji;
 - g) kuchni, pieców gazowych wieloczerpalnych, term gazowych, elektrycznych oraz innych urządzeń techniczno-sanitarnych wraz z ich wymianą;
 - h) instalacji telefonicznej, domofonowej, telewizyjnej, internetowej wewnątrz lokalu łącznie z ich wymianą;
 - i) odbiorczych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, tj. wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - j) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych;
 - k) udrożnienie przewodów odpływowych, od urządzeń sanitarnych zainstalowanych w lokalu, np. zlewozmywaków, wanien, natrysków, mis klozetowych, pralek automatycznych, do pionów zbiorczych, a także udrożnienie tych pionów w razie stwierdzenia ich zatkania z winy użytkownika lokalu.
2. Poza naprawami wymienionymi w ust. 1, użytkownik jest obowiązany do likwidacji skutków zniszczeń, powstałych z jego winy ewentualnie z winy współużytkowników lokalu, jak również w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciążących na nim obowiązków.

§ 4

1. Wszelkie zmiany w lokalu, np. zmiany instalacji, okien, ścian dokonywane w czasie jego użytkowania wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.
2. W przypadku powstania szkód na skutek dokonania zmian wymienionych w pkt.1, a dokonanych bez zgody Spółdzielni, Spółdzielnia może wystąpić z roszczeniem do użytkownika lokalu o pokrycie powstałych szkód.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Naftowiec”

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

3. Użytkownik powinien informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji i urządzeń , których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni.
4. W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń, należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska.

§ 5

Na żądanie Spółdzielni, użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal, ilekroć jest to niezbędne do:

- a) przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii,
- b) wyposażenia budynku, jego części lub lokali w dodatkowe instalacje i urządzenia,
- c) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika.

§ 6

Koszt prac wymienionych w § 3 ust. 1 i 2 pokrywa użytkownik lokalu, poza opłatami wnoszonymi do Spółdzielni z zastrzeżeniem § 7.

§ 7

Do napraw, o których mowa w § 3 ust.1 nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek lub wad powstałych i zgłoszonych w okresie rękojmi w nowych obiektach.

IV. Obowiązki Spółdzielni

§ 8

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Wykonywanie prac polegających na usunięciu usterek lub wad powstałych w okresie rękojmi w nowo wybudowanych obiektach;
2. Konserwacja, naprawa i remont:
 - a) zbiorczych pionów oraz poziomów w piwnicach instalacji wodnych i kanalizacyjnych,

gazowych, elektrycznych oraz innych instalacji, których naprawa nie obciąża użytkownika;

b) instalacji centralnego ogrzewania - od wymiennika c.o. do grzejników włącznie;

3. Usunięcie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni;

4. Przywrócenie do stanu pierwotnego elementów lokalu uszkodzonych na skutek wykonywania prac należących do obowiązków Spółdzielni;

5. Przeprowadzanie zgodnie z obowiązującymi przepisami okresowych badań, prób i przeglądów, w tym również wewnątrz lokali;

6. Przeprowadzanie legalizacji urządzeń pomiarowych, tj. liczników zimnej, ciepłej wody.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Naftowiec”

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

§ 9

1. Koszt wykonania prac opisanych w § 8 ust. 2 - 4 pokrywa:

- a) Spółdzielnia - w przypadku jeśli wszystkie lokale w budynkach stanowiących daną nieruchomość są użytkowane przez członków Spółdzielni ;
- b) Spółdzielnia wraz z właścicielami lokali wyodrębnionych, nie będących członkami Spółdzielni i nie wpłacających składek na fundusz remontowy - proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Naprawy i przeglądy wykonywane na koszt Spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego stworzonego dla danej nieruchomości oraz opłat eksploatacyjnych, zgodnie z postanowieniami regulaminu rozliczania kosztów zarządzania nieruchomościami oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali.

§ 10

Regulamin został opracowany przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” w Zielonej Górze w dniu: 12.03.2020r.

Zastępca Prezesa – Główny Księgowy

Z-ca Prezesa


Piotr Badurek

Prezes Zarządu

PREZES ZARZĄDU


Jan Kretowicz