

REGULAMIN napraw wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „NAFTOWIEC”

Regulamin napraw i użytkowania lokali położonych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec”, na podstawie następujących przepisów:

1. Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2021.1208 t.j. z dnia 2021.07.02);
2. Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2021.648 t.j. z dnia 2021.04.08);
3. Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048 t.j. z dnia 2021.06.10);
4. Ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2021.2351 t.j. z dnia 2021.12.20);
5. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.1999.74.836 z dnia 1999.09.09);
6. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2022.172 t.j. z dnia 2022.01.25);
7. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec”;
8. Rozporządzenia MSWiA z dnia 7 czerwca 2010 r w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2010.109.719 z dnia 2010.06.22)
9. oraz innych obowiązujących aktualnie przepisów prawa dotyczących eksploatacji budynków, decyzji administracyjnych oraz zasad utrzymania stanu technicznego budynków i lokali.

§ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejszy Regulamin określa obowiązki Spółdzielni, Członków Spółdzielni, Użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali i zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali za naprawy, remonty, konserwację i kontrolę lokali.
2. Spółdzielnia zarządza:
 - a) nieruchomościami będącymi własnością Spółdzielni;
 - b) nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni w formie zarządu powierzonego.
3. Użytkownikami lokali zobowiązanymi do przestrzegania postanowień Regulaminu są:

- a) członkowie Spółdzielni posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do zajmowanego lokalu mieszkalnego oraz posiadający prawo do odrębnej własności lokalu,
 - b) osoby fizyczne i prawne niebędące członkami Spółdzielni, posiadające własnościowe prawo do lokalu lub prawo do odrębnej własności,
 - c) osoby fizyczne i prawne zajmujące lokal bez tytułu prawnego,
 - d) najemcy lokali mieszkalnych i / lub użytkowych.
4. Użytkownicy lokali, zobowiązani do przestrzegania postanowień Regulaminu, odpowiedzialni są w zakresie obejmującym postanowienia niniejszego Regulaminu za osoby przebywające stale lub czasowo w lokalach i obiektach znajdujących się w zasobach Spółdzielni (pozostali domownicy, goście, klienci, kontrahenci).

§ 2

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW

1. Użytkownicy lokalu, bez względu na rodzaj prawa do lokalu, są obowiązani użytkować lokale, wykonywać w nich zabiegi konserwacyjne i naprawy w sposób zgodny z jego przeznaczeniem na własny koszt i ryzyko, w tym w sposób zapewniający:
 - a) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
 - b) utrzymanie wymaganego stanu higieniczno-sanitarnego oraz technicznego lokalu,
 - c) zachowanie warunków racjonalnej eksploatacji wynikających z dokumentacji technicznej budynku oraz zasad współżycia społecznego,
 - d) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych dla całego budynku instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu.
2. Eksploatacja lokalu lub jego części w inny sposób niż określony w ust. 1 wymaga pisemnej i uprzedniej zgody Spółdzielni oraz w koniecznych przypadkach decyzji administracyjnych, w tym administracji z zakresu nadzoru budowlanego.
3. W lokalu może być wykonywana działalność gospodarcza niestwarzająca zagrożenia bezpieczeństwa ludzi, zwierząt i mienia, niewpływająca na pogorszenie stanu technicznego i estetycznego budynku oraz niestwarzająca uciążliwości dla osób trzecich.
4. Użytkownik zobowiązany jest do przestrzegania wymaganych warunków ochrony przeciwpożarowej.
5. Użytkownik obowiązany jest do oznakowania swojego lokalu numerem adresowym na drzwiach wejściowych do lokalu.

§ 3

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. Obowiązkiem Spółdzielni jako właściciela lub/i zarządcy jest pokrywanie kosztów napraw i konserwacji części wspólnej nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i wytycznymi w zakresie ich interpretacji, a w szczególności:
 - a) przechowywanie i prowadzenie przez cały okres użytkowania obiektu dokumentacji użytkowania budynków;
 - b) przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego obiektów oraz instalacji i urządzeń w tych obiektach zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
 - c) zapewnienie odpowiednich parametrów technicznych i użytkowych czynników dostarczanych przez instalacje techniczne do lokali i części wspólnych, które powinny być zgodne z obowiązującymi normami i przepisami w tym zakresie,
 - d) zapewnienie użytkowania budynku i terenów przyległych zgodnie z warunkami ochrony przeciwpożarowej,
 - e) zabezpieczenie przed dostępem osób trzecich do pomieszczeń technicznych oraz piwnic i strychów lub ich części nieprzewidzianych do ogólnego użytkowania,
 - f) utrzymanie czystości i estetycznego wyglądu części wspólnych,
 - g) dbanie o tereny zewnętrzne w zakresie konserwacji i pielęgnacji zieleni, utrzymanie czystości i przeprowadzanie konserwacji i napraw bieżących oraz utrzymanie wydzielonych chodników i dróg dojazdowych (w okresie zimowym), utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym i sanitarnym wiat śmietnikowych.
2. W zakresie remontów i napraw budynków w zakresie części wspólnych i lokali do obowiązków Spółdzielni należy wykonywanie prac polegających na usunięciu usterek lub wad powstałych w okresie rękojmi nowo wybudowanych obiektach zgodnie z treścią umów i przepisów prawa.
3. Do Spółdzielni należy konserwacja, naprawa i remont:
 - a) zbiorczych pionów oraz poziomów w piwnicach, pionów kanalizacyjnych (wyłącznie w obrębie szachtu), instalacji wodnych i kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych oraz innych instalacji, których naprawa nie obciąża Użytkownika (Spółdzielnia odpowiada wyłącznie za części wspólne instalacji);
 - b) w tym instalacji centralnego ogrzewania - od wymiennika c.o. do punktu zdawczo-odbiorczego (z jego wyłączeniem – tj. bez grzejnika, z możliwością wymiany termostatu, przy czym jeśli wada termostatu będzie wykazana z winy dostawcy, koszt wymiany nie będzie obciążał Użytkownika);
 - c) w przypadku instalacji gazowej do zawodu przedlicznikowego;
 - d) w przypadku sieci elektrycznej części wspólnej budynku do zabezpieczenia przedlicznikowego (z jego wyłączeniem);
tj. bez wymiany, naprawy urządzeń odbiorczych i ich wymiany, w tym części tych urządzeń;

- e) usunięcie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni;
 - f) przeprowadzanie zgodnie z obowiązującymi przepisami okresowych badań, prób i przeglądów, w tym również wewnątrz lokali;
 - g) przeprowadzanie legalizacji urządzeń pomiarowych, tj. liczników zimnej, ciepłej wody.
4. Spółdzielnia usunie szkody powstałe w lokalach na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni lub/i na skutek wykonywania prac przez Spółdzielnię, po ustaleniu zakresu przyczynienia się Użytkownika za powstanie szkody i w warunkach zwykłego przyczynienia się do powstania szkody, a w przypadku braku możliwości ustalenia stanu odtworzeniowego – wg średniej jakości materiałów. W przypadku zlecenia napraw i prac koszty naprawienia szkody ponosi wykonawca.

§ 4

NAPRAWA I KONSERWACJA LOKALU

1. Użytkownika obciąża naprawa i konserwacja niebędących 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, w szczególności celem zapobiegania przeciekom oraz utrzymywanie ich w stanie całkowitej szczelności, bieżące przetykanie i czyszczenie rur, kolanek, krutek ściekowych aż do pionu głównego;
 - 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, term gazowych, elektrycznych oraz innych urządzeń techniczno-sanitarnych wraz z ich wymianą;
 - h) instalacji telefonicznej, domofonowej, telewizyjnej, internetowej wewnątrz lokalu łącznie z ich wymianą, z wyjątkiem zadań obciążających Spółdzielnię;
 - i) odbiorczych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, tj. wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek 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. Do obowiązków Użytkownika należą w szczególności roboty konserwacyjne o charakterze zapobiegawczym i estetycznym, a w szczególności:
 - a) malowanie poręczy balkonowych w celu ochrony przed korozją lub wilgocią, nie rzadziej niż co 7 lat;
 - b) niezwłoczne likwidowanie obłuzowań elementów ruchomych;
 - c) uszczelnianie okien i drzwi;
 - d) szklenie właściwym rodzajem szkła drzwi, okien;
 - e) naprawa lub wymiana wszelkich urządzeń, które uległy zniszczeniu lub uszkodzeniu z winy Użytkownika lub jego współlokatora czy osoby trzeciej za którą odpowiada zgodnie z przepisami prawa, w tym także urządzeń i elementów, których naprawa lub wymiana należałaby w warunkach właściwej eksploatacji do Spółdzielni oraz zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem;
 - f) likwidowanie przecieków z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich ujawnieniu się;
 - g) dokonywanie napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika.
 3. Użytkownik powinien niezwłocznie informować Spółdzielnię lub Pogotowie Awaryjne o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni oraz umożliwić dostęp do lokalu w celu dokonania koniecznych napraw, a w szczególności nie utrudniać wejścia do lokalu i umożliwić dostęp do uszkodzonych elementów.
 4. Poza naprawami wymienionymi w ust. 1-2, 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 ciężących na nim obowiązków.

§ 5

ZGODY SPÓŁDZIELNI I INNE USTALENIA

1. Użytkownik zobowiązany jest do uzyskania pisemnej, uprzedniej zgody Spółdzielni w zakresie przebudowy, zmiany sposobów użytkowania lub zmiany układów funkcjonalno-przestrzennych w zajmowanym lokalu lub jego części, w szczególności prac budowlanych polegających na:
 - a) wymianie stolarki okiennej, okien;
 - b) przemieszczeniu lub wykonaniu nowych, a także zmiany ścian, w tym ścianek działowych;
 - c) zabudowie i zmianie aranżacji balkonów i loggii, tarasów, przy czym Spółdzielnia nie ponosi kosztów malowania i remontu, w szczególności w

- zakresie posadzki;
- d) przebudowie instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektrycznej;
 - e) przebudowie lub wymianie instalacji gazowej;
 - f) przebudowie lub wymianie instalacji i urządzeń c.o.;
 - g) montażu klimatyzatorów;
 - h) montażu rolet zewnętrznych, markiz.
2. Spółdzielnia może wyrazić uprzednią, pisemną zgodę na zamontowanie w lokalu urządzeń klimatyzacyjnych po zaopiniowaniu każdego wniosku w zakresie:
- a) uciążliwości urządzenia dla innych mieszkańców (hałas, odprowadzenie skroplin),
 - b) koniecznej ingerencji w konstrukcję i przegrody budynku,
 - c) zachowaniu estetyki budynku.
- Do wniosku Użytkownik powinien załączyć: szkice lub rysunki techniczne, określające zmiany w stanie istniejącym budynku (rzuty, elewacje itp.) w szczególności lokalizację nowych urządzeń oraz przebieg instalacji, miejsce i sposób odprowadzenia skroplin, opis montażu określający sposób kotwienia urządzeń i przejść instalacji przez przegrody budynku, dokumentację techniczną urządzenia w języku polskim, określającą charakterystykę techniczno-eksploatacyjną urządzeń (w szczególności poziom emitowanego hałasu, który nie powinien przekraczać norm określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z późn. zm., dokumenty potwierdzające dopuszczenie urządzenia do stosowania w budownictwie (certyfikat zgodności, aprobatę techniczną, certyfikat na znak bezpieczeństwa lub atest higieniczny).
2. Zabrania się wykonywania trwałych zabudów szachtów, pionów instalacji wspólnych wod.- kan., c.o., przebiegających przez lokal, które uniemożliwiają służbom technicznym w sposób prosty, bezkolizyjny na prowadzenie prac związanych z usuwaniem awarii, konserwacją, remontem, przeglądami. Dostęp do wszystkich urządzeń i instalacji wewnętrznych musi być zachowany w taki sposób, by nie powodować zniszczenia wyposażenia i wykończenia lokalu przy prowadzeniu koniecznych napraw czy przeglądów. W przypadku konieczności wykonania którejkolwiek z ww. prac przez służby techniczne w lokalu, Użytkownik nie może domagać się od Spółdzielni przywrócenia do stanu pierwotnego ani zwrotu kosztów odtworzenia ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokalu z powodu powstania uszkodzeń związanych z brakiem spełnienia określonych wymogów.
 3. W przypadku wymiany drzwi wejściowych do lokalu zabrania się montażu skrzydła drzwiowego otwieranego na zewnątrz, z powodu zakazu blokowania w ten sposób drogi ewakuacyjnej.
 4. Spółdzielnia nie wyraża zgody na montaż przegród stałych, krat, drzwi w korytarzach piwnicznych, piwnicach stanowiących część wspólną, będących

drogami ewakuacyjnymi w świetle przepisów p.poż. i prawa budowlanego oraz w których znajdują się instalacje i urządzenia techniczne budynków. W przypadku wykonania takich przegród Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu do ich usunięcia, ma prawo do likwidacji na koszt użytkownika, bez konieczności zwrotu kosztów za ich wykonanie, Spółdzielnia nie odpowiada wówczas również za ruchomości pozostawione w tych miejscach przez Użytkownika.

5. Zmiany w układzie konstrukcyjnym budynku dopuszczane są tylko w uzasadnionych przypadkach, za uprzednią pisemną zgodą Spółdzielni, po przedłożeniu pełnej dokumentacji technicznej wykonanej w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie i po okazaniu odpowiedniego zgłoszenia do organów nadzoru budowlanego, względnie zgłoszenia do ów organu zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
6. Zabrania się przebudowy instalacji C.O., naruszania kryz regulacyjnych, włączania rur do kanałów wentylacyjnych lub wypuszczenie ich na zewnątrz, instalowanie grzejników gazowych w pomieszczeniach niedostatecznie wentylowanych, instalowania wentylatorów do wspólnych kanałów wentylacyjnych, instalowania odbiorników energii o poborze mocy przekraczającym wytrzymałość instalacji elektrycznej budynku i / lub lokalu.
7. Zabrania się instalowania wszelkiego rodzaju anten (TV, SAT, CB, internetowych) na dachach i elewacji budynku, a także rozprowadzania przewodów po elewacji budynków lub po ścianach części wspólnej (wewnątrz budynku) bez pisemnej zgody Spółdzielni.
8. Zabrania się samowolnego wykonywania jakichkolwiek ingerencji w elementy konstrukcyjne, szachty i kominy wentylacyjne budynków Spółdzielni.
9. W przypadku braku wymaganych uzgodnień i samowolnego wykonania zmian Użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność materialną i odszkodowawczą za wszelkie skutki wynikające z wykonania prac, w tym za koszty związane z przywróceniem stanu poprzedniego, zgodnego z prawem i regulaminami Spółdzielni.
10. W przypadku naruszenia konstrukcji budynku użytkownik lokalu zobowiązany jest do dostarczenia ekspertyzy budowlanej opracowanej na koszt Użytkownika, przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia w danej dziedzinie, w celu określenia skutków tej samowoli oraz kosztów przywrócenia stanu poprzedniego, a przede wszystkim zgodnego z prawem. W przypadku nieprzedstawienia w terminie niezwłocznym wymaganej ekspertyzy Spółdzielnia po wcześniejszym wezwaniu pisemnym do przedstawienia ekspertyzy, wykona ją na koszt i ryzyko Użytkownika.
11. Zabrania się samowolnego przycinania przez Użytkowników drzew i krzewów.
12. Zabrania się samodzielnego instalowania wszelkich urządzeń nagrywających i monitoringu wizyjnego (np. kamery) w przestrzeni części wspólnych budynku, tj. w obrębie klatki schodowej, korytarzy, wind, ścian, elewacji, balustrad, skrzynek pocztowych czy terenów wokół budynku. Wszelkie urządzenia

nagrywające zamontowane na częściach wspólnych budynku zostaną przez Spółdzielnię usunięte na koszt osoby, która je zamontowała, po wcześniejszym wyznaczeniu Użytkownikowi odpowiedniego terminu do ich usunięcia. Spółdzielnia nie będzie ponosić odpowiedzialności za uszkodzenie sprzętu nagrywającego podczas jego demontażu.

§ 6

UDOSTĘPNIENIE LOKALU, AWARIE

1. 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.
2. Użytkownik powinien informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji i urządzeń, których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni.
3. 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.
4. W przypadku awarii Użytkownik zobowiązany jest do okazania lokalu celem zabezpieczenia lokalu, a także zbadania przyczyn, skutków awarii po wyznaczeniu przez Spółdzielnię stosownego dla każdej ze stron terminu. W przypadku co najmniej dwukrotnego uniemożliwienia wejścia do lokalu przez Użytkownika, zostanie on obciążony kosztami przymusowego wejścia do lokalu w obecności Policji.
5. W przypadku uniemożliwienia przeprowadzenia kontroli instalacji zleczanych przez Spółdzielnię w terminie na to wyznaczonym i ogłoszonym w sposób przyjęty w Spółdzielni, Użytkownik zobowiązany jest na osobne żądanie Spółdzielni dostarczyć protokół kontroli danej instalacji w wyznaczonym do tego odpowiednim terminie, nie dłuższym niż 21 dni.

§ 7

KOSZT UŻYTKOWNIKA

1. Koszt prac wymienionych w § 4 pokrywa Użytkownik lokalu, poza opłatami wnoszonymi do Spółdzielni.

§ 8

KOSZT SPÓŁDZIELNI

1. Koszt wykonania prac opisanych w § 3 ust. 1 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 oraz opłat eksploatacyjnych.

§ 9

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Traci moc Regulamin Funduszu Remontowego uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu: 12.03.2020r. oraz Regulamin z dnia 11.09.1996 r. w sprawie wykonywania napraw wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale mieszkalne i użytkowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” w Zielonej Górze.
2. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia 25.07.2022 r. i został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 11.