

REGULAMIN

Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu w zakresie napraw wewnątrz lokali.

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. –tekst jednolity – (Dz. U. z 2003 r. nr 188/2003 poz. 1848 z późn. zm.)
2. Ustawa o spółdzielniach z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. z 2003. nr 119 poz.1116 z późn. zm.)
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu.
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane (DZ.U Z 2010R., Nr243,poz.1623 z późn.zm.).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r.w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75,poz.690 z późn. zm.).
6. Rozporządzenie MSWiA z dnia 7 czerwca 2010r. o ochronie przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. Nr 109,poz.719).
7. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (Dz.U. z 2000r.Nr 80,poz.903 z późn. zm).

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne i remontowe.

§ 2

Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów spółdzielni, właścicieli lokali, użytkowników i najemców lokali.

§ 3

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają właścicieli lokali oraz pozostałych użytkowników lokali.

2. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków Spółdzielni finansowane są z odpisu na fundusz remontowy.

§ 4

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. Właściciel lokalu – użytkownik lokalu posiadający odrębną własność lokalu będący lub nie będący członkiem Spółdzielni.
2. Użytkownik lokalu – to osoba fizyczna lub prawna posiadająca Spółdzielcze prawo do lokalu użytkująca lokal stanowiący mienie Spółdzielni.
3. Najemca lokalu – to osoba fizyczna lub prawna użytkująca lokal stanowiący mienie Spółdzielni.
4. Części wspólne – część budynku, urządzeń oraz instalacji, które nie służą wyłącznie właścicielom i użytkownikom lokali (klatki schodowe, pomieszczenia techniczne, instalacje wod-kan, gaz, co, elektryczne).
5. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu:
 - a) wykonanie mebli wbudowanych
 - b) boazerie
 - c) instalowanie białej armatury w łazienkach i wc
 - d) instalowanie kuchni elektrycznych
 - e) montaż krat w oknach
 - f) montaż rolet zewnętrznych
 - g) montaż dodatkowych drzwi wejściowych do lokalu.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI WOBEC WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW I NAJEMCÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WNĘTRZ LOKALI.

§ 5

Obowiązkiem Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali jest:

1. Usuwanie awarii wspólnej instalacji – urządzeń poprzez naprawę lub wymianę:

- a) przewodów instalacji wodociągowej – wody zimnej i ciepłej do pierwszego zaworu odcinającego w lokalu łącznie z zaworem – bez urządzeń odbierających.
 - b) głównego pionu kanalizacyjnego wraz z trójnikiem i kratką ściekową – bez połączeń urządzeń do pionu.
 - c) instalacji gazowej do pierwszego zaworu przy odbiorniku łącznie z zaworem – bez urządzeń odbierających
 - d) instalacji elektrycznej wraz z zabezpieczeniem przed licznikowym – bez osprzętu elektrycznego (tj. bez bezpieczników, główek bezpiecznikowych, wyłączników, gniazdek itp.).
 - e) instalacji centralnego ogrzewania bez wymiany grzejników i bez zaworów grzejnikowych.
2. Udrażnianie kanalizacji sanitarnej w przypadku zatkania pionu (nie dotyczy krtek ściekowych i połączeń urządzeń).
3. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu wskutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. zacieki z dachu, przemarzanie ścian, awaria centralnego ogrzewania itp.) – z wyłączeniem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej.

§ 6

Do obowiązków spółdzielni należy dokonywanie przeglądów gwarancyjnych i pogwarancyjnych budynków oraz rocznych przeglądów instalacji gazowej, wentylacyjnej zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

IV. OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW I NAJEMCÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WNĘTRZ LOKALI.

§ 7

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków spółdzielni obciążają właścicieli, użytkowników, bądź najemców lokali.

§ 8

Naprawami należącymi do obowiązków użytkowników lokali są w szczególności:

- naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- wymiana grzejników,
- malowanie i tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków i sufitów;
- naprawy okien i drzwi,
- naprawy urządzeń technicznych i sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- wymiana reduktora gazowego,
- wymiana węża łączącego odbiornik gazowy,
- naprawa względnie wymiana kuchenek znajdujących się w mieszkaniu /gazowej, elektrycznej /,
- wykonywanie zaleceń po przeglądach kominiarskich i gazowniczych,
- malowanie tynków logii balkonów z usuwaniem drobnych uszkodzeń tynku powstałych z winy lokatora,
- odnawianie pomieszczeń przynależnych do lokalu (piwnica, komórka lokatorska).

§ 9

1. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy właściciela, użytkownika bądź najemcy lokalu względnie z winy osób zamieszkających w lokalu wspólnie z właścicielem, użytkownikiem bądź najemcą lokalu obciąża właściciela, użytkownika bądź najemcę lokalu.
2. Remonty i naprawy w mieszkaniu, które nie są wymienione w § 7 odbywają się za wyłączną zgodą Zarządu Spółdzielni.
3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni wymaga zgody spółdzielni wyłącznie wówczas, gdy wiąże się ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu względnie ze zmianami konstrukcyjnymi.

§ 10

Naprawy wewnątrz lokalu należące do obowiązków właściciela, użytkownika bądź najemcy lokalu jak również odnawianie lokalu mogą być wykonywane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego poza opłatami za używanie lokalu.

§ 11

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli osoba ta jest nieobecna w mieszkaniu lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia osoby pełnoletniej zamieszkałej w lokalu.
4. Ponadto właściciele, użytkownicy mieszkań bądź najemcy lokali obowiązani są do udostępnienia przedstawicielom spółdzielni lokale w celu:
 - dokonania okresowego bądź doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;

- zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni;
 - zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielnikowych, kontroli stanu tych urządzeń oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
5. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji osoby korzystające z tego lokalu lub budynku są zobowiązane do jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 68/IX/2012 na posiedzeniu w dniu 19.09.2012 i wchodzi w życie z dniem jego zatwierdzenia.
2. Uchyla się pełne brzmienie Regulaminu w zakresie napraw wewnątrz lokali z dnia 26.01.2004r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
mgr Izabela Topławska

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lubczu

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubczu

mgr Mariola Intek