

REGULAMIN
obowiązków w zakresie napraw, konserwacji i remontów wewnątrz lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Użytkownicy lokali spółdzielczych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie mają obowiązek przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu.
2. Przez użytkownika rozumie się członka Spółdzielni oraz inne osoby zamieszkujące w lokalu spółdzielczym.
3. Przez lokal spółdzielczy rozumie się mieszkanie, lokal użytkowy lub garaż.

§ 2

Regulamin niniejszy stosuje się odpowiednio do najemców lokali o ile umowa lub obowiązujące przepisy nie stanowią inaczej.

II. ZASADY UŻYWANIA LOKALI

§ 3

1. Użytkownikowi lokalu nie wolno bez zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie:
 - a/ dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalno- użytkowy układ lokalu, względnie jego walory estetyczno-użytkowe/jak np. zakładanie krat w oknach, przebudowa loggii i balkonów, wyburzanie lub ustawianie w innym miejscu ścian działowych, wykuwania lub zamurowywanie otworów okiennych/ jak również ponadnormatywnego wyposażania i wykończenia lokali,
 - b/ przerabiać lub demontować instalacje: wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, wentylacyjne, centralnego ogrzewania i inne, w tym zainstalowane na nich urządzenia pomiarowe,
 - c/ zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku /strychów, pralni, suszarni, wózkowni, korytarzy, wnęk licznikowych, itp./,
 - d/ instalować sieci komputerowych, urządzeń klimatyzacji, anten telewizyjnych, satelitarnych i radiowych na zewnątrz budynków, dachach oraz widocznych wieszaków do suszenia bielizny w loggiach i na balkonach,
 - e/ zabudować loggii odkrytych i instalować zadaszeń nad balkonami,
 - f/ umieszczać na budynku lub terenie Spółdzielni szyldu reklamowego.
2. W żadnym przypadku użytkownikowi nie wolno zmieniać miejsca odprowadzenia spalin ani też zasłaniać kratki wentylacyjnych w lokalu oraz montować wentylatorów

wyciągowych z napędem elektrycznym i okapów nadkuchennych z wentylatorem elektrycznym, bowiem grozi to niebezpieczeństwem śmiertelnego zatrucia. Nie wolno także zamurowywać – likwidować drzwiczek wyczystnych przewodów kominowych.

§ 4

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z winy użytkownika lub jego domowników, obciążają użytkowników lokalu.

§ 5

1. O zauważonych uszkodzeniach urządzeń i instalacji użytkownik powinien bezzwłocznie zawiadomić administrację osiedla lub gospodarza budynku, a także – w przypadku użytkownika lokalu wolnostojącego – odpowiedni dział Spółdzielni – w przeciwnym razie ponosi on odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z tego powodu w jego lokalu lub w lokalach sąsiadujących.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu lub urządzeniu gazowym – po czym zawiadomić pogotowie gazowe, Spółdzielnię.

§ 6

1. Pracownicy Spółdzielni i jednostek z nią współpracujących uprawnieni są do kontrolowania podłączeń urządzeń i instalacji w lokalach.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest umożliwić osobom, o których mowa w ust. 1, lub osobie upoważnionej przez Spółdzielnię – wejście do lokalu w celu skontrolowania stanu wewnętrznych urządzeń i stanu ogólnego lokalu oraz wykonania niezbędnych prac konserwacyjno-remontowych.
3. Użytkownik lokalu w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności powinien zadbać o pozostawienie informacji w Spółdzielni dotyczącej możliwości kontaktu w przypadku zaistnienia awarii w lokalu mogącej zagrozić innym lokalom /budynkowi/.

§ 7

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu i wszystkich pomieszczeń będących w użytkowaniu /np. piwnice, boksy itp. /w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, pracownicy Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Administracja osiedla jest obowiązana

zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI UŻYTKOWYCH I MIESZKALNYCH W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI.

§ 8

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia wyposażenia wewnątrz lokali.

§ 9

1. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych budynku.

2. Do obowiązków Spółdzielni należą :

1/ naprawa przewodów instalacji wodociągowej wchodzących w zakres podstawowego wyposażenia lokalu do pierwszego /głównego/ zaworu odcinającego w mieszkaniu wraz z tym zaworem. Wymiana, legalizacja i naprawa wodomierzy zaistniała z przyczyn niezależnych od użytkownika mieszkania należy do obowiązków Spółdzielni. Stwierdzone przypadki uszkodzenia wodomierzy z winy użytkownika powodują, iż koszty legalizacji lub wymiany tego urządzenia pokrywa w całości użytkownik mieszkania.

2/ naprawa pionów kanalizacyjnych wchodzących w zakres podstawowego wyposażenia lokalu / bez przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych/,

3/ naprawa przewodów instalacji gazowej wraz z kurkiem gazowym przed urządzeniem,

4/ naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami, zaworami termoregulacyjnymi oraz podzielnikami kosztów ogrzewania z wyłączeniem uszkodzeń powstałych z winy użytkownika,

5/naprawa, wymiana i legalizacja ciepłomierzy mieszkaniowych przeprowadzana jest na koszt użytkowników mieszkań w terminach uzgodnionych z Spółdzielni

6/ remont loggii i balkonów ujęty do planu remontowego SML-W,

7/ remont a w razie konieczności wymiana stolarki okiennej i drzwiowej do pomieszczeń wspólnego użytku (suszarnie, wejścia do piwnic, wózkowni itp.),

8/ konserwacja i naprawa instalacji doprowadzającej sygnał TV (AZART) z wyłączeniem gniazda antenowego w mieszkaniu,

§ 10

Spółdzielnia obowiązana jest dokonywać okresowych przeglądów – kontroli instalacji wewnątrz lokalu /np. gazowych/ oraz przewodów kominowych / kanałów/ spalinowych i wentylacyjnych z częstotliwością określoną przez prawo budowlane oraz inne przepisy.

§ 11

1. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić miejsca naprawy, a Spółdzielnia ma obowiązek doprowadzić miejsce naprawy do stanu przed awarią.
2. Udostępnienie lokalu następuje każdorazowo w dniach i godzinach uzgodnionych z pracownikami Spółdzielni i jednostkami (firmami) z nią współpracującymi.

§ 12

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać na własny koszt napraw lub wymiany urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu.
2. Naprawy wewnątrz lokali należące do obowiązków użytkownika:
 - 1/ odnawianie lokalu poprzez :
 - a/ malowanie sufitów i ścian w lokalu i innych przynależących pomieszczeniach /komórki, itp./ w miarę takiej potrzeby, tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tapet, usuwanie drobnych uszkodzeń tynku
 - b/ malowanie stolarki okiennej /od strony zewnętrznej uwzględniającej kolorystykę/ budynku
 - c/ malowanie drzwi wejściowych z umieszczeniem nr lokalu, piwnicy itp.
 - d/ malowanie grzejników, rur c.o., wod - kan. i innych elementów dla zabezpieczenia ich przed korozją oraz mebli wbudowanych przeznaczonych do malowania itp. – w miarę potrzeby,
 - e/ malowanie i konserwacja podłóg oraz naprawa i wymiana podłóg /płytki PCV, wykładziny różnego rodzaju, parkiet, deski itp. / wraz z oblistwowaniem,
 - f/ malowanie loggii i balkonów łącznie z elementami metalowymi uwzględniając kolorystykę budynku,
 - 2/ drobne naprawy i bieżąca konserwacja okien i drzwi, podokienników i szaf wbudowanych, stanowiących podstawowe wyposażenie lokalu jak np. smarowanie i oliwienie zamków, zamknięć, zawiasów, uzupełnienie kitu w oknach itp,
 - 3/ wymiana zużytych lub uszkodzonych uszczelek w stolarce okiennej i drzwiowej,
 - 4/ naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i zamknięć oraz okuć w drzwiach, oknach i wbudowanych szafach,
 - 5/ wymiana i naprawa drzwi wewnętrznych i zewnętrznych do lokalu,
 - 6/ naprawa lub wymiana instalacji wodociągowej od zaworu odcinającego oraz instalacji kanalizacyjnej od pionu kanalizacyjnego,

- 7/ informowanie Administracji Osiedlowej o uszkodzeniach lub wymianie wodomierza wraz z podaniem aktualnego stanu licznika, oraz numerów wodomierza,
- 8/ czyszczenie krutek ściekowych, syfonów itp., zapchanych przewodów kanalizacyjnych do pionu kanalizacyjnego,
- 9/ przeglądy, naprawa i konserwacja grzejników wody przepływowej /gazowych, elektrycznych/ podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis ustępowych, z sedesem i sfluczka, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń techniczno-sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- 10/ wymiana wstawek bezpiecznikowych Bi, naprawa lub wymiana osprzętu elektrycznego,
- 11/ wymiana zużytych /uszkodzonych/ krutek wentylacyjnych,
- 12/ wymiana rury spalinowej /odprowadzenie spalin z gazowego grzejnika wody/,
- 13/ wymiana stolarki okiennej wraz z okuciami.

§ 13

1. Ustala się następujące warunki wymiany stolarki okiennej:
 - a) nowo montowana stolarka, winna posiadać urządzenia zapewniające wystarczający nawiew powietrza do pomieszczenia, zgodnie z treścią § 155 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku, w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity - Dz. U. Nr 75 z 15 czerwca 2002 roku pozycja 690; - wraz z późniejszymi zmianami);
 - b) wymiana stolarki okiennej, nie może powodować zmiany elewacji budynku, należy zachować biały kolor oraz dotychczasowy pionowy podział okien. Na ewentualną zmianę wyglądu elewacji, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego należy uzyskać zgodę właściwego wydziału Urzędu Miasta Działdowo i współwłaścicieli danej nieruchomości;
 - c) wymiana okien, wymaga pisemnej zgody Zarządu;
 - d) koszty stolarki okiennej i jej wymiany obciążają w całości użytkownika lokalu.

§ 14

W razie zaniedbania przez użytkownika czynności określonych w §12 i §13 Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo dokonać niezbędne prace na koszt użytkownika.

§ 15

1. Użytkownik lokalu przeprowadzający prace remontowe lub modernizacyjne powodujące zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń i instalacji w budynku – obowiązany jest o ich terminie uprzedzić sąsiadów osobiście lub pisemnie oraz Spółdzielnię.

2. Gruz i inne pozostałości po robotach modernizacyjnych użytkownik obowiązany jest wywieźć na własny koszt na wysypisko śmieci.

3. Prace modernizacyjne i remontowe należy wykonać w terminie określonym w pisemnej zgodzie na wykonanie tych prac.

4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii i urządzeń ponadnormatywnego wyposażenia lokalu wykonanego przez użytkownika.

IV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI UŻYTKOWYCH , GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH.

§ 16

1. Użytkownik lokalu użytkowego, który nie wnosi odpisu na remonty wszystkie prace remontowe i konserwacyjne wykonuje na własny koszt.

2. W przypadku niewykonania remontów i bieżącej konserwacji powodujących zagrożenie dla stanu technicznego lokalu, Spółdzielnia może wykonać remont a kosztami obciążą użytkownika.

§ 17

W zakresie napraw wewnątrz lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych stosuje się odpowiednie postanowienia niniejszego regulaminu.

1. Do obowiązków użytkowników j.w. należy:

1/ wyposażenie lokalu na własny koszt :

a/ niezbędny sprzęt p.poż,

b/ licznik energii elektrycznej,

c/ wodomierze,

d/ gazomierz,

e/ podzielniki kosztów ciepła lub ciepłomierze,

2/ przestrzeganie czystości i porządku w pomieszczeniach wspólnych (korytarze, klatki schodowe, ciągi komunikacyjne itp.),

3/ usuwanie nieczystości z lokalu oraz utrzymanie porządku w lokalu i jego najbliższym otoczeniu,

4/ prowadzenie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji w lokalu,

5/ w okresie zimowym usuwanie śniegu i lodu z chodników oraz stosowanie środków usuwania gołoledzi,

6/ pełnego pokrycia szkód powstałych z winy użytkownika zarówno w lokalu jak i pomieszczeniach wspólnych.

2. Użytkownik lokalu użytkowego jest zobowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać na własny koszt napraw związanych z utrzymaniem właściwego stanu technicznego lokalu, a w szczególności:

- naprawę i konserwację instalacji wod-kan;

- naprawę i konserwację podłóg , drzwi i okien;
- naprawę i konserwację urządzeń gazowniczych i elektrycznych;
- naprawę i konserwację elewacji, drzwi, dachu.

3. W przypadku niewykonywania remontów i bieżącej konserwacji powodujących zagrożenie dla stanu technicznego lokalu użytkowego Spółdzielnia może wykonać remont a kosztami obciąży użytkownika.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

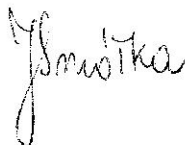
§ 18

1.Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu uchyla się regulamin w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz mieszkań oraz rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi mieszkania uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 10 maja 2006r.nr 6/2006r.

2.Niniejszy regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25 września 2012r nr 19/2012r i obowiązuje z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jadwiga Smółka



Przewodniczący Rady Nadzorczej

Zdzisław Wasielewski



Uchwała Nr 19 /2012
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-
Własnościowej w Działdowie z dnia 25.09. 2012r.**
**w sprawie uchwalenia Regulaminu obowiązków w zakresie napraw,
konserwacji i remontów wewnątrz lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w Działdowie**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie na podstawie § 94 ust. 1 pkt 22 Statutu Spółdzielni podjęła uchwałę o treści następującej:

§ 1

Uchwała się Regulamin obowiązków w zakresie napraw, konserwacji i remontów wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie w brzmieniu określonym w załączniku.

§ 2

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Regulamin zostaje opublikowany na stronie internetowej Spółdzielni, a wersja drukowana dostępna jest w siedzibie Spółdzielni.
3. Traci moc Regulamin w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz mieszkań oraz rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi mieszkania uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2006r z dnia 10.05.2006r .
4. Odpowiedzialnym za wykonanie uchwały czyni się Zarząd Spółdzielni.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jadwiga Smółka



Przewodniczący Rady Nadzorczej

Zdzisław Wasielewski

