

REGULAMIN
w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali
w zakresie napraw wewnątrz lokali

Podstawa prawna

1. Ustawa - Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowo Budowlanej „Ziemowit” w Ciechanowie
4. Prawo Budowlane - ustawa z dnia 7.07.1994 r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty remontowe (naprawy główne i bieżące) polegające na zapobieganiu skutkom zużycia elementów budynku i na utrzymaniu go we właściwym stanie technicznym oraz konserwacja polegająca na wykonaniu robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku i wyposażenia wewnątrz lokali.
2. Przez lokatora rozumie się najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.
3. Przez użytkownika lokalu rozumie się lokatora oraz właściciela lokalu.
4. Utrzymanie zasobów mieszkaniowych mające na celu zapobieganie skutkom zużycia oraz zapewnienie właściwego stanu technicznego budynku, jego elementów i wyposażenia lokali jest obowiązkiem Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni i najemców lokali mieszkalnych.
5. W zakresie użytkowania budynków, lokali i instalacji wewnętrznych użytkownika lokalu obowiązują przepisy określone Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI :

§2

1. naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wody zimnej i ciepłej do pierwszego zaworu odcinającego łącznie z tym zaworem, lecz bez urządzeń odbierających.
2. naprawa i wymiana pionów kanalizacyjnych oraz uszkodzonych syfonów stropowych, lecz z wyłączeniem odcinków służącym poszczególnym lokalom i znajdujących się w obrębie tych lokali.
3. naprawa i wymiana instalacji elektrycznej z wyłączeniem gniazd wtykowych, przełączników itp. Wchodzących w zakres wyposażenia lokalu.
4. naprawa instalacji domofonowej z wyłączeniem aparatu domofonowego znajdującego się w mieszkaniu.

5. naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami, zaworami i głowicami termostatycznymi oprócz głowic termostatycznych uszkodzonych z winy użytkownika.
6. 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 niezgodnie z projektem technicznym i bez zgody Spółdzielni.
7. zapewnienie sprawności przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych.
8. uzupełnienie tynków ścian i sufitów, w przypadku ich odpadnięcia wynikającego z wad technologicznych.
9. remont i naprawa elementów konstrukcji balkonów i loggii trwale połączonych z budynkiem.

§3

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. W przypadku gdy użytkownik we własnym zakresie dokonała napraw i wymian obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia może refundować ich koszt według średnich cen SEKOCENBUD obliczonych na dany rok.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI :

§4

1. malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów.
2. malowanie loggii, balkonów i ślusarki na kolor zgodny z kolorystyką budynku. Wymiana popękanych zbrojonych szyb w balustradzie balkonowej.
3. konserwacja instalacji gazowej i c.o. (wewnątrz lokalu) oraz balustrad balkonów i loggi w celu zabezpieczenia przed korozją i ogólnym zużyciem.
4. remont i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych oraz podłogi (wylewek).
5. naprawa i konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana drzwi wewnętrznych i wejściowych do lokalu.
6. spółdzielnia refunduje jeden raz na 20 lat 23% kosztów wymiany stolarki okiennej obliczonych według średnich cen SEKOCENBUD ustalonych na dany rok kalendarzowy. Obowiązuje cena za IV kwartał roku poprzedniego.

6.1) Zwrot kosztów za wymienioną stolarkę okienną następuje po spełnieniu następujących warunków:

6.1.a) pisemnego zgłoszenia okien do wymiany

- 6.1.b) protokolarnego zakwalifikowania okien do wymiany
 - 6.1.c) przedłożenia faktury stolarki okiennej
 - 6.1.d) potwierdzenia przez Spółdzielnie dokonania wymiany stolarki okiennej
7. naprawa i wymiana zamków, okuć okiennych i drzwiowych, szyb (dotyczy okien, loggi i balkonów).
 8. naprawa lub wymiana urządzeń gazowych wraz z podłączeniem (kuchnia gazowa, kocioł gazowy), bieżąca ich konserwacja łącznie z wymianą uszkodzonych elementów (np. kurki, dysze, palniki).
 9. naprawa lub wymiana osprzętu instalacji elektrycznej (np. wyłączniki, przełączniki, gniazdka, bezpieczniki, puszkę rozdzielczą, kostki, punkty świetlne).
 10. naprawa i wymiana aparatu domofonowego.
 11. naprawa instalacji dzwonekowej wraz z wymianą dzwonka.
 12. naprawa i wymiana instalacji wodnej od zaworu odcinającego do urządzeń wewnątrz mieszkania.
 13. naprawa i wymiana oraz nastawa i regulacja odbiorczych urządzeń wodno - kanalizacyjnych (tj. wodomierzy, kranów, baterii, pływaków, podciągaczy, desek sedesowych, automatów spłucznych) wraz z odpływami.
 14. bieżące usuwanie usterek i udrażnianie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionu w lokalu (zlewy, wanny, miski klozetowe, kratki ściekowe) oraz udrażnianie pionów zbiorczych w razie stwierdzenia ich zatkania z winy użytkownika.
 15. usuwanie zabudowy lub obudowy lub obudowy instalacji c.o. i c.w., wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej wykonanej przez użytkownika we własnym zakresie. W przypadku awarii, remontu, modernizacji wykonywanych przez Spółdzielnię, koszty związane z usunięciem zabudowy lub obudowy i ewentualnych zniszczeń pokrywa użytkownik niezależnie od warunków prawa do lokalu.

§5

1. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z winy użytkownika lokalu lub domowników obciążają użytkownika tego lokalu
2. Użytkownik lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu jest zobowiązany utrzymać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym poprzez wykonywanie remontów, konserwacji i napraw substancji mieszkaniowej zgodnie z zakresem obowiązków określonym w § 4.
3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna 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.

4. W przypadku konieczności usunięcia awarii polegającej na uszczelnieniu lub wymianie przewodów instalacji wodnej, kanalizacyjnej, c.o. oraz przewinięcia nieszczelnej instalacji gazowej użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie przygotować dostęp do w/w instalacji. Powyższe dotyczy również udostępnienia balkonów, tarasów celem usunięcia przyczyny zalewania lokali.
5. Do napraw o których mowa w § 4 nie zalicza się napraw związanych z usuwaniem wad, usterek i niedoróbek wynikających z wykonawstwa budowlanego lub wad materiałów budowlanych wykonywanych w okresie trwania rękojmi lub gwarancji.
6. Dokonywanie wszelkich zmian w zakresie przeróbek instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, c.o., i innych zmian budowlanych wymaga uzyskania zgody Spółdzielni. Wszelkie prace winny być wykonane zgodnie z Prawem Budowlanym i przez uprawnione osoby

2.VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§6

Niniejszy regulamin zatwierdzono uchwałą nr 4/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowo Budowlanej „Ziemowit” w Ciechanowie w dniu 17 lutego 2015r.

Uchwała nr 4/2015

Rady Nadzorczej SMB „Ziemowit” w Ciechanowie z dnia 17.02.2015r

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali.

Na podstawie § 49 ust. 1 pkt. 14 Statutu SMB „Ziemowit” w Ciechanowie Rada Nadzorcza postanawia co następuje:

§1

Zatwierdza się Regulamin w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

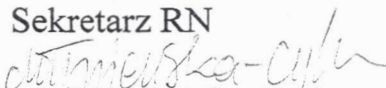
§2

Traci moc uchwała Rady Nadzorczej nr 11/2006 z dnia 07.09.2006r. zmieniona uchwałą RN nr 1/2009 z dnia 15.01.2009r.

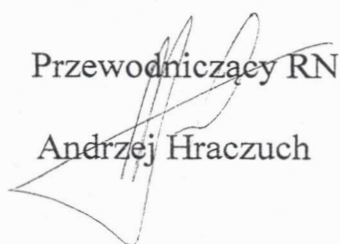
§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz RN


Maria Tyjeńska-Cylke

Przewodniczący RN


Andrzej Hraczuch