

REGULAMIN

określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Mistrzejowice” i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych.

§ 1

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są prace konserwacyjne i remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali. Drzwi wejściowe do lokali oraz otwory okienne stanowią elementy wnętrza lokalu. Zasady zawarte w regulaminie nie dotyczą okresu rękojmi za wyjątkiem szkód zawinionych przez użytkownika lokalu.
2. Regulamin ma zastosowanie do osób posiadających tytuł prawny do lokalu i osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego zwanych w treści Regulaminu użytkownikami lokali.
3. Użytkownikami lokali są w szczególności:
 - członkowie, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali,
 - członkowie, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - członkowie posiadający odrębną własność lokalu,
 - osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu,
 - osoby niebędące członkami posiadające prawo odrębnej własności lokalu,
 - osoby, które zajmują lokal na podstawie umowy najmu,
 - osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu, lecz nadal go zajmują.

§ 2

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
 - a) instalację gazową wraz z lokalowymi zaworami odcinającymi odbiorniki gazu,
 - b) instalację wodociągową od zaworu głównego w budynku do zaworu lokalowego włącznie (z wyłączeniem wężyków plastikowych i metalowych oraz armatury),
 - c) instalację kanalizacyjną w zakresie:
 - konserwacji, czyszczenia i udrożnienia pionów z wyłączeniem przykanalików i kratki ściekowych
 - wymiany pionów wraz z przykanalikami i kratkami ściekowymi,
 - d) instalację centralnego ogrzewania,
 - e) instalację elektryczną od tablicy głównej do tablicy licznikowej lokalowej włącznie,
 - f) przewody wentylacyjne i spalinowe,
 - g) zniszczenia powstałe wewnątrz lokalu na skutek:
 - nieszczelności dachu i elewacji budynku,
 - awarii instalacji, o których mowa w punktach a) - e) w zakresie podlegającym Spółdzielni,
 - h) loggie i balkony w zakresie wymiany obróbek blacharskich, wylewki i hydroizolacji oraz malowania ekranów zewnętrznych, wymiany podokienników zewnętrznych.
 - i) malowanie drzwi wejściowych do mieszkań od strony klatki schodowej z wyłączeniem stolarki wymienionej przez użytkownika.
 - j) wyegzekwowanie od przedsiębiorstw budowlanych napraw polegających na usunięciu wad wykonawstwa, ujawnionego w okresie gwarancji lub rękojmi.
 - k) drobne naprawy instalacji domofonu z wyłączeniem unifonu lokalowego – dotyczy tylko budynków (klatek), gdzie pobierana jest opłata za konserwację tej instalacji z zastrzeżeniem ust. 4.

- 1) Jeśli uszkodzenia skrzynek pocztowych noszą znamiona dewastacji przez osoby nieznane z imienia i nazwiska – koszty naprawy pokrywa Spółdzielnia.
2. Wykonanie powyższych napraw przez użytkownika bez wiedzy i zgody Spółdzielni nie uprawnia go do żądania od Spółdzielni zwrotu poniesionych kosztów.
3. W przypadku konieczności wymiany części lub całości instalacji wyszczególnionych w ust. 1, wymiana następuje z zastosowaniem materiałów i urządzeń wskazanych przez Spółdzielnię. Na wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się zastosowanie materiałów i urządzeń o podwyższonym standardzie pod warunkiem, że różnicę w ich cenie pokryje wnioskodawca.
4. W przypadku konieczności wymiany całej instalacji domofonowej lub jej części typu zasilacz, kasety, zaczepek, koszt tych robót obciąża solidarnie użytkowników danej klatki (bloku). Wykonanie powyższych prac następuje po wpłacie przez użytkowników określonej przez Spółdzielnię kwoty na wskazane konto.
5. Konserwacją, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt k) mogą zostać objęte wyłącznie domofony zainstalowane za zgodą lub za pośrednictwem Spółdzielni.

§ 3

1. Czynności, o których mowa w § 2 pkt. a) – l) finansowane są w ramach odpisu na fundusz remontowy lub stawki eksploatacyjnej z wyjątkiem napraw, za które odpowiedzialność finansową ponosi użytkownik lokalu a w szczególności:
 - a) uszkodzenia mechaniczne armatury i instalacji oraz awarie armatury i instalacji przerobionej przez użytkownika,
 - b) uszkodzenia mechaniczne przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
 - c) uszkodzenia balkonów i loggii spowodowane dewastacją lub niewłaściwą eksploatacją,
 - d) zagrzybienia i inne szkody spowodowane niewłaściwą eksploatacją przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
 - e) zalania spowodowane nieszczelnością wyposażenia sanitarnego, niedrożnością kratek ściekowych lub przykanalików.
 - f) natomiast jeśli uszkodzenie wynikało z niewłaściwego użytkownika skrzynki przez lokatora oraz w sytuacji zgubienia kluczy – koszty ponosi lokator.
2. Wymieniony w § 2 zakres obowiązków Spółdzielni nie będzie wiążący w stosunku do lokali, których saldo wykazuje zaległości w płatnościach na rzecz Spółdzielni. Nie dotyczy to sytuacji awaryjnych.

§ 4

1. Do obowiązków Spółdzielni należy przeprowadzanie rocznych i 5-letnich kontroli stanu technicznego budynków wynikających z art. 62 Ustawy Prawo Budowlane.
2. W przypadku dwukrotnego nie udostępnienia lokalu w terminach kontroli, o których Spółdzielnia powiadomi, z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem, wykonanie kontroli w indywidualnie uzgodnionym terminie jest odpłatne i koszt ten obciąża użytkownika lokalu.
3. W przypadku, gdy kontrola nie została wykonana z powodu nie udostępnienia lokalu wszelkie wyniki z tego tytułu szkody obciążają użytkownika lokalu.

§ 5

Naprawy wewnątrz lokalu obciążające użytkownika lokalu:

1. Naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu. Do urządzeń techniczno-sanitarnych zalicza się w szczególności:
 - wannę łącznie z syfonem, kratą ściekową, baterią i natryskiem,
 - piec kąpielowy z wyposażeniem, termę gazową lub elektryczną wraz z częścią instalacji do zaworu odcinającego,
 - umywalkę z syfonem i baterią,
 - miskę ustępową z sedesem, spłuczką i zaworem kątowym wraz z odejściem do pionu kanalizacyjnego,

- kran czerpalny, wężyki metalowe i plastikowe,
 - brodzik z natryskiem,
 - kuchenkę gazową wraz z częścią instalacji do zaworu odcinającego.
2. Wymiana zużytych uszczelek w zaworach, bateriach wodnych i spłuczkach ustępowych.
 3. Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych na odcinku od przyboru do głównego pionu oraz kratki ściekowej (dotyczy wanien, umywalk, brodzików, zlewozmywaków, w.c. i innych).
 4. Naprawa instalacji elektrycznej w mieszkaniu (od tablicy zabezpieczeń) łącznie z zabezpieczeniami wraz z wymianą osprzętu elektrycznego.
 5. Naprawa i wymiana wykładzin podłogowych, płytek PCV i posadzek lastrykowych oraz drewnianych, a także naprawa lub wymiana wylewek (dotyczy również komórek lokatorskich i innych pomieszczeń przynależnych do lokalu).
 6. Malowanie ścian i sufitów łącznie z loggią lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości technicznych i estetyki pokrycia ścian.
 7. Naprawa lub wymiana tynków wewnętrznych lokalu.
 8. Malowanie lokalowej stolarki okiennej i drzwiowej, z wyłączeniem zewnętrznej powierzchni drzwi wejściowych do mieszkań (od strony klatki schodowej) a także malowanie mebli wbudowanych, grzejników i rur w miarę potrzeby. Zewnętrzne elementy stolarki znajdujące się na elewacji budynku winny mieć zachowaną pierwotną kolorystykę.
 9. Szklenie okien i drzwi w lokalu.
 10. Naprawa bądź wymiana stolarki lokalowej.
 11. Naprawa, bądź wymiana unifonu.

§ 6

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dbać o jego należytą konserwację i konserwację innych przydzielonych mu pomieszczeń (garaże, piwnice, pomieszczenia na wykonywanie zawodu) oraz zgłaszać do Spółdzielni usterki, których usunięcie nie należy do jego obowiązków.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany uzyskać zgodę Spółdzielni na dokonywanie zmian funkcji lokalu lub jego części, bądź jakichkolwiek przeróbek w tym instalacji. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na dokonanie zmian podnoszących wartość lub funkcjonalność mieszkania pod warunkiem, że:
 - a) użytkownik uzyska pisemną zgodę Spółdzielni,
 - b) wykonanie robót nastąpi zgodnie z zakresem zaakceptowanym przez Spółdzielnię i przepisami prawa budowlanego.
3. Skutki ewentualnych awarii powstałych w wyniku niewłaściwie wprowadzonych zmian, obciążają w całości użytkownika lokalu.
4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do usunięcia wszelkich uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu z jego winy lub z winy osób wspólnie z nim zamieszkałych.
5. W szczególnych przypadkach dopuszcza się wykonanie robót wyszczególnionych w § 5 przez pracowników Spółdzielni, przy czym kosztami tych robót Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu.

§ 7

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu, usunięcia awarii, modernizacji, Spółdzielnia ma prawo żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych z Działem Technicznym w celu wykonania koniecznych robót.
2. Jeżeli rodzaj remontów lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, użytkownicy lokalu (budynku) obowiązani są na żądanie i koszt Spółdzielni przenieść się do lokalu zamiennego a w razie niemożności dostarczenia takiego lokalu do pomieszczenia zastępczego, przy zachowaniu 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę, na okres wykonywania naprawy lub modernizacji ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten w przypadku przeniesienia nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

3. W okresie zamieszkania w lokalu zamiennym lub pomieszczeniu zastępczym użytkownik wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu lub pomieszczenia. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
4. W przypadku uchylenia się użytkownika lokalu od obowiązku wynikającego z ustępu 1, Spółdzielnia ma prawo obciążyć go kwotą dodatkowych kosztów poniesionych na wykonanie koniecznych robót i pokrycie wynikłych szkód.

§ 8

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapoznania i egzekwowania postanowień niniejszego regulaminu od wszystkich osób, które jego lokal zajmują.
2. Odpowiedzialność za szkody wynikłe z nieprzestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu ponosi użytkownik lokalu posiadający tytuł prawny do lokalu jak również każda pełnoletnia osoba, która z lokalu korzysta.

§ 9

Traci moc „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Mistrzejowice” i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 12.05.2009 r. Uchwałą 269/IX/2009.

§ 10

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Mistrzejowice” w dniu 12.01.2010 r. Uchwałą Nr 47/X/2010 r. i obowiązuje od dnia zatwierdzenia wraz ze zmianami zatwierdzonymi w dniu 09.03.2010 r. Uchwałą Nr 57/X/2010.