

*Załącznik do Uchwały nr 5/2024
Rady Nadzorczej z dnia 21 lutego 2024 roku*

**REGULAMIN
W SPRAWIE OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW
LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI
Spółdzielni Mieszkaniowej „Świt” w Ełku**



I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Zasady określone w regulaminie dotyczące członków Spółdzielni mają również zastosowanie do:
 - 1) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali;
 - 2) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni;
 - 3) osób korzystających z lokali o nieuregulowanym stanie prawnym, jak też bez tytułu prawnego.
2. Osoby wymienione w ust. 1 oraz ich domownicy, zwane są w dalszej części regulaminu „użytkownikami lokali”.
3. Użytkownik lokalu odpowiada również za działania lub zaniechania członków jego rodziny, podnajemców, osób którym użyczył lokal, bądź oddał do korzystania bez względu na podstawę prawną, a także jego gości i innych osób, związanych z nim stosunkiem prawnym lub osobistym.

§ 2.

W ramach uiszczanych przez użytkowników lokali opłat, Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić utrzymanie budynków, w tym w zakresie instalacji i urządzeń, w należyтым stanie technicznym w zakresie w jakim obowiązki te nie spoczywają na użytkownikach lokali.

§ 3.

Naprawami w rozumieniu regulaminu są prace konserwacyjne i remontowe mające na celu utrzymanie lub przywrócenie właściwego stanu technicznego danego lokalu, w tym również wymiana zużytych elementów wykończenia i wyposażenia lokalu.

§ 4.

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1) lokal – lokal mieszkalny, lokal użytkowy wraz z pomieszczeniami przynależnymi do takich lokali, a także garaż pod budynkiem mieszkalnym – regulamin niniejszy nie obejmuje garaży wolnostojących oraz garaży stanowiących element budynku garażowego (zespołu garażowego), które objęte są odrębnym regulaminem;
- 2) ryczałtowa stawka stolarki – najniższa cena określonego typu stolarki oferowana przez podmioty z którymi zawarte zostały przez Spółdzielnię porozumienia o współpracy w zakresie dostawy i montażu stolarki okiennej, obowiązująca w dniu wymiany stolarki, z zastrzeżeniem § 6 ust. 6.

II. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali

§ 5.

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
 - 1) Naprawa lub wymiana pionów instalacji zimnej i ciepłej wody, łącznie z zaworami odcinającymi i wodomierzami - z wyłączeniem instalacji wewnętrznej lokalu wraz z armaturą i urządzeniami techniczno-sanitarnymi stanowiącymi wyposażenie lokalu.
 - 2) Naprawa i wymiana pionów instalacji kanalizacyjnej. Punktem granicznym odpowiedzialności Spółdzielni jest trójnik zainstalowany na pionie kanalizacji sanitarnej, z wyłączeniem uszczelnienia złącza pomiędzy trójnikiem a instalacją z podejściem do urządzeń sanitarnych stanowiących wyposażenie lokalu, naprawa, konserwacja i wymiana, którego to uszczelnienia, obciąża użytkownika lokalu.
 - 3) Naprawa lub wymiana (w przypadku braku możliwości naprawy) instalacji centralnego ogrzewania, łącznie z grzejnikami i zaworami, głowicami termostatycznymi, ciepłomierzami i podzielnikami ciepła oraz kryzowaniem i odpowietrzaniem w przypadku zgłoszonych lub stwierdzonych uszkodzeń niezależnych od użytkownika lokalu, z zastrzeżeniem, że:
 - obowiązki Spółdzielni w tym zakresie nie obejmują napraw koniecznych z powodu uszkodzeń mechanicznych jak również napraw części instalacji i elementów centralnego

- ogrzewania, przerobionych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie bez uprzedniego zezwolenia Spółdzielni lub niezgodnie z wydanymi warunkami technicznymi,
- w razie konieczności napraw lub wymiany przerobionych we własnym zakresie przez użytkownika części instalacji i elementów centralnego ogrzewania, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami naprawy lub doprowadzenia do prawidłowego działania instalacji centralnego ogrzewania.
- 4) Naprawa lub wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu włącznie z zaworem przed urządzeniem odbiorczym - z wyłączeniem regulacji, naprawy i wymiany bojlera i pieca kuchennego oraz z wyłączeniem instalacji przebudowanej bez zgody Spółdzielni.
 - 5) Wykonanie przeglądów okresowych pionów, leżaków i wewnętrznej instalacji gazowej oraz urządzeń gazowych.
 - 6) Naprawa lub wymiana instalacji domofonowej z wyłączeniem aparatów znajdujących się w lokalach.
 - 7) Utrzymywanie drożności kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych oraz wykonywanie okresowych przeglądów kominiarskich z wyłączeniem instalacji przebudowanych przez użytkownika lokalu.
 - 8) Naprawy polegające na usuwaniu uszkodzeń wewnątrz lokalu, za których powstanie jest odpowiedzialna Spółdzielnia.
2. Naprawy wewnątrz lokali nie wymienione w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu zastrzeżeniem § 6.
 3. Naprawy, o których mowa w ust. 1 finansowane są z funduszu remontowego lub eksploatacyjnego.

§ 6.

1. Wymianę stolarki okiennej dokonuje we własnym zakresie użytkownik lokalu po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu.
2. Spółdzielnia pokrywa koszty wymiany stolarki okiennej do wysokości:
 - a) 50% wartości ryczałtowej stawki stolarki w lokalach mieszkalnych, nie więcej w każdym wypadku niż 50 % kosztów poniesionych przez Użytkownika w celu wymiany stolarki, wynikających z faktury VAT wystawionej przez dostawcę stolarki, dokonującego jej montażu,
 - b) 40% kosztów wymiany i ceny stolarki okiennej oraz drzwiowej w lokalach użytkowych, wynikających z faktury VAT wystawionej przez dostawcę stolarki, dokonującego jej montażu,
 - c) 40% kosztów wymiany i ceny okien połaciowych (dachowych), wynikających z faktury VAT wystawionej przez dostawcę stolarki, dokonującego jej montażu.
3. Spółdzielnia pokrywa koszty wymiany stolarki okiennej tylko jeden raz w ciągu całej eksploatacji lokalu.
4. Warunkiem pokrycia przez Spółdzielnię kosztów wymiany stolarki okiennej jest:
 - 1) zakwalifikowanie stolarki do wymiany przez pracownika Rejonu Administracyjnego,
 - 2) podpisanie przez użytkownika lokalu ze Spółdzielnią porozumienia, którego wzór ustali Zarząd,
 - 3) zastosowanie produktów firm, które zawarły ze Spółdzielnią porozumienie, o którym mowa w § 4 pkt. 2,
 - 4) wymiana stolarki na stolarkę jednoramienną, wykonaną z tworzyw sztucznych, z obowiązującym współczynnikiem przenikania ciepła lub niższym,
 - 5) sporządzenie protokołu odbioru zamontowanej stolarki, dostarczenie wymaganych dokumentów zawartych w porozumieniu, o którym mowa w ust. 4 pkt 2) powyżej oraz złożenia podania ze wskazaniem sposobu zwrotu kosztów poniesionych przez lokatora.
5. Użytkownik lokalu ponosi pełny koszt wymiany stolarki okiennej w przypadku nie dotrzymania warunków, o których mowa w ust. 1 – 5 lub stwierdzenia, że stolarka nie była konserwowana, a także w przypadku zdewastowania stolarki przed dokonaniem jej wymiany przez użytkownika lub osoby razem z nim zamieszkałe.
6. Wysokość ryczałtowej stawki stolarki ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie przedstawionych cenników producentów stolarki okiennej z którymi Spółdzielnia zawarła porozumienia o których mowa w § 4 pkt 2).

§ 7.

1. W przypadku konieczności dokonania napraw, o których mowa w § 5 i uwzględniając § 6, użytkownik zobowiązany jest udostępnić miejsce naprawy. Po dokonanej naprawie, w wypadku, gdy naprawa nie była dokonywana w wykonaniu obowiązku spoczywającego na Spółdzielni, jak również, gdy konieczność dokonania napraw powstała z przyczyn dotyczących użytkownika lokalu lub osób korzystających z jego lokalu, użytkownik zobowiązany jest przywrócić miejsce naprawy do należytego stanu.
2. Spółdzielnia po dokonanej naprawie z powodu awarii wymienionych § 5, przywróci miejsce naprawy do należytego stanu oraz usunie szkodę i zniszczenia powstałe z winy Spółdzielni.
3. Spółdzielnia w żadnym wypadku, w tym również w wypadku konieczności wykonania napraw objętych obowiązkami Spółdzielni, nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia i zniszczenia w lokalu użytkownika, jeżeli nie został zapewniony Spółdzielni dostęp do urządzeń (instalacji) lub gdy użytkownik wykonał przebudowę lokalu, w tym jego instalacji, bez uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

III. Obowiązki Użytkowników lokali

§ 8.

Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać o należyty stan zajmowanego lokalu, w tym zobowiązany jest zapewnić konserwację zajmowanego lokalu i innych pomieszczeń oraz dokonywać napraw lub wymiany urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie lokalu.

§ 9.

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy podejmowanie wszelkich działań niezbędnych dla zachowania lokalu, jego instalacji, wyposażenia, w należyтым stanie technicznym, jak również służących zapewnieniu, że nie powstaną jakiegokolwiek szkody po stronie użytkowników innych lokali, w tym w związku z awariami w lokalu, w tym:
 - 1) Utrzymanie lokalu w dobrym stanie technicznym, wykonywanie niezbędnych remontów i napraw wraz z naprawą uszkodzonych tynków, w tym sufitów i ścian.
 - 2) Utrzymanie w należyтым stanie technicznym stolarki okiennej i drzwiowej wraz z jej konserwacją, regulacją oraz naprawami i uszczelnieniem, w tym ościeży okien wewnątrz. W przypadku wymiany stolarki okiennej użytkownik zobowiązany jest do jej należytego, w tym szczelnego montażu oraz obróbki ościeży.
 - 3) Malowanie konserwacyjne grzejników, w tym żeliwnych, rur (w tym malowanych farbą olejną) wymagających zabezpieczenia przed korozją czy zniszczeniem – w miarę potrzeby ze względu, na zużycie lub złuszczenie, czy oderwanie farby – jednak nie rzadziej niż raz na cztery lata.
 - 4) Naprawa, konserwacja i wymiana instalacji zimnej i ciepłej wody w lokalu wraz z armaturą i urządzeniami techniczno-sanitarnymi stanowiącymi wyposażenie lokalu od wodomierza oraz niezwłoczne usuwanie wszelkich awarii w instalacji zimnej i ciepłej wody wewnętrznej lokalu.
 - 5) Naprawa, konserwacja i wymiana instalacji kanalizacyjnej w lokalu do punktu granicznego wskazanego w § 5 ust 1 pkt 2 wraz z uszczelnieniem złącza pomiędzy trójnikiem a instalacją z podejściem do urządzeń sanitarnych stanowiących wyposażenie lokalu oraz niezwłoczne usuwanie awarii instalacji kanalizacyjnej w lokalu.
 - 6) Naprawa i wymiana wewnętrznych przewodów instalacji elektrycznej w lokalu wraz z osprzętem.
 - 7) Naprawa, konserwacja i wymiana kuchni gazowych i elektrycznych.
 - 8) Naprawa, konserwacja oraz wymiana drzwi w lokalach.
 - 9) Naprawa, konserwacja oraz wymiana drzwi wejściowych do lokalu.
 - 10) Utrzymanie lokalu w sposób zapewniający bezpieczeństwo higieniczno-sanitarne oraz przeciwpożarowe;
 - 11) Dezynfekcja, dezynsekcja oraz deratyzacja lokalu oraz przynależnego do niego balkonu lub logii. w przypadku konieczności wykonania tych czynności przez Spółdzielnię, ich kosztem zostanie obciążony użytkownik lokalu.
 - 12) Utrzymanie w należyтым stanie oraz w czystości zajmowanych loggii, balkonów i tarasów, w tym, usuwania z nich śniegu, lodu i wody.

- 13) Zgłaszania Spółdzielni wszelkich awarii i uszkodzeń, w tym takich, które wystąpią w instalacjach gazowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnych oraz innych uszkodzeń, wad i usterek oraz nieprawidłowości, w tym w zakresie funkcjonowania przewodów kominowych, w tym wentylacyjnych i spalinowych.
- 14) Natychmiastowego zamknięcia zaworów przy gazomierzu oraz zawiadomienie Spółdzielni w przypadku ulatniania się gazu.
- 15) Przestrzegania zasad właściwej eksploatacji lokalu wraz z instalacjami znajdującymi się wewnątrz lokalu, a w szczególności:
 - a) systematycznego wietrzenia lokalu w celu zapewnienia odpowiedniej ilości powietrza dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
 - b) w mieszkaniach wyposażonych w nawiewniki dbania o ich stałą drożność (nie wolno ich w żadnej formie przesłaniać),
 - c) utrzymania kratki wentylacyjnych w należytej czystości i zachowania ich drożności.
2. Wszelkie planowane remonty w lokalu należy zgłaszać do Spółdzielni i wykonać je zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi.
3. O uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach, które zagrażają zdrowiu lub mieniu należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię.
4. Naprawa wszelkich uszkodzeń powstałych wewnątrz innych lokali lub częściach wspólnych powstałych z przyczyn dotyczących użytkownika lokalu lub innych osób wskazanych w § 1 ust. 3 obciąża użytkownika lokalu.

§ 10.

Poza naprawami wymienionymi w § 9 regulaminu użytkownik lokalu jest zobowiązany do likwidacji na swój koszt szkód spowodowanych w budynku lub otoczeniu budynku z przyczyn dotyczących użytkownika lub osób korzystających z jego lokalu.

§ 11.

Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu użytkownik lokalu powinien udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a szczególnie w uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu, w przypadku, gdy użytkownik pomimo pisemnego wezwania nie dokona tego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię,
- 3) wymiany w lokalu wodomierzy, ciepłomierzy i podzielników kosztów,
- 4) ustalenia przyczyny awarii mającej wpływ na części wspólne budynku lub lokale będące własnością innych użytkowników.

§ 12.

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od użytkownika tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót.
2. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, użytkownik obowiązany jest na żądanie i koszt Spółdzielni przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie używania lokalu zamiennego, użytkownik wnosi opłaty za używanie tego lokalu, za zużycie mediów, za odpady, etc. Opłaty za używanie zamiennego lokalu, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty związane z lokalem dotychczasowym (wyluczając zużycie mediów, odpady, etc.: – które są niezależne od opłat za używanie lokalu).
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny 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.

5. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tej sporządza się protokół.

§ 13.

1. Dokonywanie wszelkich zmian konstrukcyjnych, np.: stawianie nowych lub rozbieranie istniejących ścianek działowych, przebudowa balkonów lub logii itp. oraz wykonywanie modernizacji czy przebudowy istniejących w lokalu instalacji wymaga wcześniejszej, pisemnej pod rygorem nieważności, zgody Spółdzielni, a w przypadkach określonych w przepisach prawa, w tym Prawa budowlanego, wymaga również odpowiedniej decyzji organów administracji publicznej.
2. Niedozwolone jest zabudowywanie pionów instalacyjnych, zaworów odcinających wody i gazu, liczników oraz wewnętrznej instalacji gazowej w lokalu, w tym w sposób uniemożliwiający ich okresowe sprawdzanie, naprawę lub wymianę.
3. W przypadku konieczności wykonania lub poszerzenia otworów by umożliwiony był dostęp w celu wykonania wymiany lub naprawy zaworów, wodomierzy i ciepłomierzy, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za wynikłą szkodę; ryzyko i koszt usunięcia szkód ponosi w całości użytkownik lokalu.

IV. Postanowienia końcowe

§ 14.

Traci moc Regulamin w sprawie obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29 kwietnia 2015 roku.

§ 15.

Wszelkie zmiany Regulaminu, muszą być dokonywane uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 16.

Regulamin wchodzi w życie z dniem 21 lutego 2024 roku.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej "ŚWIT" w Elku
Honorata Sadowska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej "ŚWIT" w Elku
Marcin Radziłowicz