

*Załącznik do Uchwały nr 13/2015 Rady
Nadzorczej z dnia 29 kwietnia 2015 roku.*

**REGULAMIN
W SPRAWIE OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW
LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI**

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.
2. Osoby wymienione w ust. 1 oraz ich domownicy zwane są w dalszej części regulaminu „użytkownikami lokali.”

§ 2

W ramach uiszczanych przez użytkowników lokali opłat, Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym przy sprawnym funkcjonowaniu wszelkich instalacji i urządzeń.

§ 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, a także garaż;
- 2) ryczałtowa stawka stolarki – najniższa cena określonego typu stolarki wynikająca z zawartego przez Spółdzielnię porozumienia o współpracy w zakresie dostawy i montażu stolarki okiennej obowiązująca w dniu wymiany stolarki.

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 do zaworów odcinających łącznie z zaworem odcinającym i wodomierzami, z wyłączeniem armatury i urządzeń techniczno-sanitarnych stanowiących wyposażenie lokalu,
 - 2) naprawa i wymiana pionów instalacji kanalizacyjnej,
 - 3) naprawa lub wymiana instalacji centralnego ogrzewania łącznie z zaworami, głowicami termostatycznymi, grzejnikami, ciepłomierzami i podzielnikami ciepła z wyłączeniem uszkodzeń mechanicznych,
 - 4) naprawa lub wymiana instalacji gazowej za zaworem głównym do zaworu przy

urządzeniu odbiorczym,

- 5) nadzór nad poprawnością wykonania, w trakcie przeglądu okresowego, próby szczelności wewnętrznej instalacji gazowej oraz urządzeń gazowych, od głównego zaworu odcinającego dany lokal,
 - 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,
 - 8) naprawy polegające na usuwaniu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni oraz szkód wynikłych z wad technologicznych,
 - 9) naprawa odpadniętych tynków o powierzchni powyżej jednego metra kwadratowego.
2. Naprawy wewnątrz lokali nie wymienione w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu z zastrzeżeniem § 6 .
 3. Naprawy, o których mowa w ust. 1 finansowane są z funduszu remontowego.

§ 6

1. Wymianę stolarki okiennej dokonuje we własnym zakresie użytkownik lokalu po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu i przy zastosowaniu produktów firm, które zawarły ze Spółdzielnią porozumienie, o którym mowa w § 4 pkt. 2.
2. Spółdzielnia pokrywa koszty wymiany stolarki okiennej do wysokości 50% wartości ryczałtowej stawki stolarki w lokalach mieszkalnych i 40% kosztów i ceny wymiany w lokalach użytkowych.
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) wymiana stolarki zgodnie z ustaleniami komisji technicznej do spraw kwalifikowania i odbioru robót konserwacyjno - remontowych w ramach przewidzianych na dany rok kalendarzowy środków finansowych,
 - 2) podpisanie przez użytkownika lokalu ze Spółdzielnią porozumienia, którego wzór ustali Zarząd,
 - 3) wymiana stolarki na stolarkę jednoramienną, wykonaną z tworzyw sztucznych, o współczynniku przenikania ciepła 1.3 lub niższym.
5. Użytkownik lokalu ponosi pełny koszt wymiany stolarki okiennej w przypadku nie dotrzymania warunków, o których mowa w ust. 1 – 4 i stwierdzenia, że stolarka nie była konserwowana, a także w przypadku zdewastowania przez użytkownika lub osoby razem z nim zamieszkałe.
6. Wysokość ryczałtowej stawki stolarki ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 7

W przypadku konieczności dokonania napraw, o których mowa w § 5 i § 6 użytkownik obowiązany jest udostępnić miejsce naprawy i po dokonanej naprawie przywrócić je do należytego stanu.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 8

Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych pomieszczeń oraz dokonywać napraw lub wymiany urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie lokalu.

§ 9

1. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

- 1) malowanie sufitów i ścian co najmniej raz na cztery lata lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tapet wraz z naprawą uszkodzonych tynków, w tym sufitów i ścian logii,
- 2) malowanie farbą olejną dwustronnie (wewnątrz i zewnątrz lokalu) okien i drzwi, w tym także drzwi wejściowych do lokalu, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych farbą olejną dla zabezpieczenia przed korozją – w miarę potrzeby ze względu, na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej przed zniszczeniem, jednak nie rzadziej niż raz na cztery lata,
- 3) cyklinowanie i lakierowanie lub pastowanie posadzek drewnianych,
- 4) naprawa, konserwacja i wymiana instalacji wodociągowej poza zaworem odcinającym w lokalu wraz z urządzeniami techniczno-sanitarnymi,
- 5) naprawa, konserwacja i wymiana urządzeń kanalizacyjnych w lokalu oraz niezwłoczne usuwanie przecieków i niedrożności na odcinkach instalacji do pionu głównego wewnątrz lokalu,
- 6) naprawa i wymiana przewodów instalacji elektrycznej i sygnalizacyjnej w lokalu wraz z osprzętem,
- 7) naprawa, konserwacja i wymiana kuchni gazowych i elektrycznych,
- 8) naprawa i wymiana posadzek, wykładzin i podłogi betonowych,
- 9) naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków, zamknięć, okuć w drzwiach, oknach i wbudowanych szafach,
- 10) szklenie okien i drzwi w lokalach,
- 11) naprawa i wymiana drzwi wejściowych do lokalu.

§ 10

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

§ 11

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

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie 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.

§ 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 po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, użytkownik lokalu korzystający z tego lokalu lub budynku obowiązany jest na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie 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 lokalu wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie zamiennego lokalu, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego
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 istniejących w lokalu instalacji wymaga wcześniejszej zgody Spółdzielni, a w przypadkach określonych w przepisach Prawa budowlanego wymaga również odpowiedniej decyzji administracyjnej organów nadzoru budowlanego.
2. Niedozwolone jest zabudowywanie pionów instalacyjnych, zaworów odcinających wody i gazu, liczników oraz wewnętrznej instalacji gazowej w lokalu w sposób uniemożliwiający ich okresowe sprawdzanie, naprawę lub wymianę.
3. W przypadku konieczności wykonania lub poszerzenia otworów uniemożliwiających dostęp w celu wykonania wymiany lub naprawy zaworów, wodomierzy i ciepłomierzy, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za wynikłą szkodę; koszty naprawy tych uszkodzeń ponosi 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 31 stycznia 2012 roku.

§ 15

Regulamin wchodzi w życie z dniem 01 maja 2015 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej "ŚWIT" w Elku

Ewa Kornałowska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej "ŚWIT" w Elku

Jerzy Karpowicz
Jerzy Karpowicz