

Regulamin

określający zasady podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie remontów, modernizacji i konserwacji, obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku.

1. Ilekcroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) **remencie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji,
- 2) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na dociepleniu: ścian zewnętrznych, stropodachu.
- 3) **czynnościach konserwacyjnych** – należy przez to rozumieć wykonywanie prac mających na celu utrzymanie we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków, lokali i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości.
- 4) **użytkownika lokalu** – należy przez to rozumieć osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu (odrębna własność, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lokatorskie prawo do lokalu, najem lokalu) jak też osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

2. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a najemcami lokali użytkowych i mieszkalnych określa umowa najmu.

3. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali mieszkalnych i garaży oraz lokali użytkowych nie jest uzależniony od posiadanego tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego bądź garażu.

4. Remonty należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są ze środków funduszu remontowego.

5. Spółdzielnia nie uczestniczy w finansowaniu remontów, należących do obowiązków użytkowników lokali.

6. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonywanie robót zaliczanych do remontu budynku, w tym:

- 1) Remont przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonywanie nowych przyłączy obejmuje :
 - a) przyłącza wodociągowe,
 - b) przyłącza kanalizacyjne,
 - c) przyłącza sieci ciepłej,
 - d) przyłącza do sieci elektrycznej,
 - e) przyłącza do sieci gazowej.
- 2) Remont fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujące:

- a) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
- b) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, cieplne,
- c) osuszanie fundamentów.
- 3) Remont elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczące:
 - a) konstrukcji stropów,
 - b) konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
 - c) konstrukcji i pokrycia dachu,
 - d) kanałów spalinowych i wentylacyjnych, dymowych
 - e) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, konstrukcji balkonów.
- 4) Remont elewacji budynku, obejmujący:
 - a) tynki i okładziny zewnętrzne,
 - b) malowanie elewacji,
 - c) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku
- 5) Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien i drzwi w pomieszczeniach wspólnego użytku.
- 6) Przebudowa układu funkcjonalnego budynku, obejmująca wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów, związanych z udostępnieniem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych.
- 7) Remont lub wymiana instalacji budynku, obejmująca rozprowadzenie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych: wyposażenia, armatury i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej budynku w rozumieniu przepisów art. 3 ust. 2 ustawy „o własności lokali”, w tym:
 - a) instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczych i wodociągowych,
 - b) instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia,
 - c) przewodów wentylacyjnych i spalinowych, dymowych
 - d) instalacji gazowych.
- 8) Remont części wspólnej budynku (ciągów komunikacyjnych, magazynów, pralni, suszarni, pomieszczeń gospodarczych itp.) w tym całej instalacji c.o. w zakresie rzeczowym odpowiadającym projektowi wykonawczemu budynku.

7. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonywanie robót zaliczanych do modernizacji budynku, finansowanych z funduszu remontowego, w tym:

- 1) docieplenie ścian zewnętrznych,
- 2) docieplenie stropodachów,
- 3) inne roboty mające na celu zmniejszenie zużycia energii cieplnej.

8. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonywanie czynności konserwacyjnych, przeglądów i badań wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących oraz drobnych i awaryjnych robót budowlanych.

9. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych:

- 1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
 - a) naprawa i wymiana przewodów instalacji zimnej i ciepłej wody do zaworów odcinających znajdujących się w lokalu (łącznie z zaworem odcinającym) znajdujących się przed wodomierzem, z wyłączeniem armatury i urządzeń techniczno-sanitarnych stanowiących wyposażenie lokalu

- b) naprawa, legalizacja i wymiana wodomierzy,
- c) naprawa i wymiana zbiorczej pionowej instalacji kanalizacyjnej /pionów wraz z trójnikami/
- d) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do mieszkaniowego zabezpieczenia przedlicznikowego, / z wyłączeniem napraw i wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej, gniazd wtykowych, przełączników./
- e) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami termostatycznymi,
- f) naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu włącznie z zaworem odcinającym przed urządzeniem gazowym za wyjątkiem gazomierza (instalacja zgodna pod względem trasy przebiegu i materiału z dokumentacją techniczną posiadaną przez Spółdzielnię),
- g) naprawa instalacji wentylacyjnej, z wyłączeniem kratki wentylacyjnej,
- h) naprawa elementów konstrukcyjnych oraz hydroizolacji i posadzek, a także malowania balustrad balkonów i loggii.

2. Do obowiązków Spółdzielni należą naprawy polegające na usuwaniu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni oraz szkód wynikłych z wad technologicznych (np. usuwanie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu lub złączy elementów ściennych, przemarzania ścian, wycieków wody z instalacji centralnego ogrzewania), z wyłączeniem szkód powstałych na skutek niewłaściwej eksploatacji lokalu (np. zagrzybenie spowodowane brakiem wietrzenia, niewłaściwą wentylacją, itp.) lub wykonaniem przez użytkownika lokalu niezgodnych z prawem budowlanym samowolnych zmian i przeróbek wewnątrz lokalu.

3. Naprawy i wymiany wymienione w pkt. 1 w przypadkach zawinionych przez użytkownika lokalu lub osoby korzystające z jego lokalu, obciążają użytkownika lokalu.

4. Spółdzielnia jest zwolniona z obowiązku naprawy uszkodzeń, o których mowa w p. 2 w przypadku, gdy użytkownik lokalu uzyska odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej za zakres robót określonych w protokole szkodowym lub, gdy Spółdzielnia wypłaci użytkownikowi ekwiwalent pieniężny za usunięcie uszkodzeń we własnym zakresie, wyliczony na podstawie kalkulacji kosztów wg cenników obowiązujących w Spółdzielni.

10. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw lokali mieszkalnych:

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać obowiązującego w Spółdzielni regulaminu porządku domowego .

Użytkownik lokalu jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, tj. klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni wyszczególnionych w pkt. 9 obciążają użytkowników lokali zajmujących te lokale.

3. Do podstawowych obowiązków wykonywanych na koszt i staraniem użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

- a) naprawa i wymiana podłóg, posadzek i wykładzin wraz z naprawą podłóży,
- b) konserwacja, naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- c) malowanie lub tapetowanie sufitów i ścian wraz z naprawą uszkodzonych tynków,
- d) w przypadku samodzielnego i dobrowolnego malowania ścian i sufitów oraz balustrad na balkonach i loggiach użytkownik lokalu winien wcześniej uzgodnić ze Spółdzielnią ich kolorystykę,
- e) konserwacja, naprawa i wymiana instalacji wodociągowej poza głównym zaworem

odcinającym w mieszkaniu wraz z urządzeniami takimi jak: wanny, umywalki, zlewozmywaki, muszle klozetowe, krany, baterie, spłuczki, natryski, itp.,
f) konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń kanalizacyjnych w lokalu oraz niezwłoczne usuwanie przecieków i niedrożności na odcinkach instalacji do pionu głównego wewnątrz lokalu.

g) naprawa i wymiana przewodów instalacji elektrycznej w mieszkaniu wraz z osprzętem,

h) konserwacja, naprawa i wymiana kuchni gazowych i elektrycznych,

i) konserwacja, naprawa i wymiana drzwi wejściowych do lokalu ,

4. Do obowiązków użytkowników lokali należy również doprowadzenie powietrza do lokalu (rozszczelnienie lokalu) poprzez stosowanie tzw. mikrouchyłów w stolarce okiennej lub zamontowanie stosownych nawiewników okiennych, zgodnie z zaleceniami zawartymi w protokołach kominiarskich. W przypadku zamontowanych w łazienkach gazowych ogrzewaczy wody - również umożliwienie doprowadzenia tam odpowiedniej ilości powietrza poprzez m.in. zabudowanie w drzwiach kratki wentylacyjnej o powierzchni nieosłoniętego przekroju 220 cm². Za skutki nie wywiązania się z w/w tzn. powstałe zawilgocenia, pleśnie, grzyby, zatrucia odpowiada użytkownik lokalu.

11. Wykonywanie przez służby Spółdzielni zakresu remontów i robót konserwacyjnych należących do obowiązków użytkowników lokali zgodnie z ustaleniami ust. 10 może nastąpić wyłącznie odpłatnie na podstawie odrębnej umowy.

12. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu w szachcie i na klatce schodowej oraz w innych częściach nieruchomości wspólnej powstałe z winy użytkownika lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu.

13. W przypadku szkód wyrządzonych osobom trzecim, spowodowanych między innymi niestosowaniem się do obowiązków wymienionych w pkt. 10 (np. zacieki, zalania mieszkań niższych kondygnacji i innych zdarzeń), użytkownik lokalu ma obowiązek niezwłocznego usunięcia przyczyny powstałej szkody i jej naprawienia. W przypadku uchylania się użytkownika lokalu od w/wym. obowiązku, Spółdzielnia Mieszkaniowa, po uprzednim, bezskutecznym wezwaniu do usunięcia awarii i naprawienia szkody, wykona w/wym. czynności na koszt użytkownika. Obowiązkiem użytkownika jest w takim przypadku niezwłoczne udostępnienie lokalu w celu wykonania czynności, niezbędnych do usunięcia awarii i naprawienia powstałych szkód.

14. Wszyscy użytkownicy mieszkań, którzy mają zamiar dokonać wymiany odbiorników gazu bądź wymiany lub przeróbki instalacji gazowej w użytkowanym mieszkaniu winni:
1/ uzyskać zgodę Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku,
2/ poinformować o tym Spółdzielnię i udokumentować, iż prace, o których mowa powyżej wykonane zostały przez firmę specjalistyczną lub osobę do tego uprawnioną,
3/ na własny koszt dokonać pomiaru szczelności instalacji gazowej po wykonanych robotach, co zostanie potwierdzone pisemnie przez firmę lub osobę do tego uprawnioną.

15. W przypadku stwierdzenia nieszczelności instalacji gazowej podczas okresowej kontroli dokonywanej przez służby Spółdzielni, spowodowanych przeróbką instalacji, użytkownik lokalu będzie zobowiązany do zwrotu kosztów kontroli szczelności oraz kosztów usuwania nieszczelności.

16. Bez zgody Spółdzielni nie wolno:

a/ dokonywać przeróbek zmieniających funkcjonalno- użytkowy układ mieszkania,

- b/ przerabiać instalacji wod.-kan., gazowej, ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania, elektrycznej i innych będących na wyposażeniu lokalu i budynku,
- c/ instalować na dachu anten telewizyjnych, radiowych, satelitarnych i innych,
- d/ instalować krat i innych konstrukcji na elewacji budynku oraz zabudowywać loggia i balkonów.
- e/ zabudowywać pionów instalacyjnych, zaworów odcinających wodę, liczników w lokalu w sposób uniemożliwiający ich wymianę lub naprawę.
- f/ zajmować części wspólnych budynku.

17. Zabrania się jakiegokolwiek zabudowy instalacji gazowej.

18. W przypadku dokonania przeróbki instalacji wewnątrz lokalu przez użytkownika we własnym zakresie, obowiązek napraw tej instalacji nie obciąża Spółdzielni.

19. Niestosowanie się do niniejszego regulaminu spowoduje konsekwencje przewidziane w Statucie Spółdzielni oraz aktualnie obowiązujących unormowaniach prawnych.

**Sekretarz RN
SM w Olecku**

Teresa Gałaszewska

**Przewodniczący RN
SM w Olecku**

Wacław Sapięha

Niniejszy Regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku Nr 31/2014 z dnia 25.11.2014 r.