

Regulamin

obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale.

W oparciu o postanowienia § 43 w powiązaniu z § 159 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wybrzeże” w Sławnie wprowadza się następujące zasady obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 1

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty remontowe, konserwacyjne oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wnętrza lokali.
Do wnętrza lokalu zalicza się stolarkę drzwiową i okienną łącznie z zewnętrzną stroną drzwi wejściowych i stolarki okiennej.
2. Pod określeniem lokalu rozumie się lokal mieszkalny wraz z piwnicą lokatorską i inne pomieszczenia dodatkowe przydzielone do wyłącznego użytkowania przez użytkownika lokalu.
3. Pod określeniem użytkownika lokalu rozumie się osoby fizyczne i prawne posiadające tytuł prawny do tego lokalu.

I. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 2

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

1. Naprawa bądź wymiana pionów wodociagowych zimnej i ciepłej wody oraz pionów kanalizacyjnych i przewodów cyrkulacyjnych ciepłej wody do zlokalizowanych wewnątrz lokalu zaworów odcinających wodę do tego lokalu (bez zaworu).
2. Naprawa i konserwacja w lokalu całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania bez zaworu i głowicy. Zawór termostatyczny z głowicą może być wymieniony na koszt użytkownika lokalu po wcześniejszym uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej oraz uiszczeniu opłaty za spuszczenie i uzupełnienie czynnika grzewczego (koszt czynnika wg stawki obowiązującej w MPEC Sławno oraz koszt robocizny wg aktualnej stawki zawartej w umowie na konserwację instalacji).
3. Naprawa w lokalu wewnętrznej instalacji gazowej do kurka odcinającego przybory włącznie, bez tych przyborów, tj. bez piecyków gazowych, kuchenek i bez instalacji od kurka odcinającego te przybory.
4. Naprawa podejścia elektrycznego do indywidualnego zabezpieczenia do lokalu (do zabezpieczenia przedlicznikowego).
5. Naprawa i wymiana instalacji domofonowej (bez słuchawki indywidualnej) oraz dbanie o właściwe oznakowanie tabliczki domofonu.
6. Okresowe kontrole, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1 i 2 Ustawy Prawo Budowlane, polegające na sprawdzaniu technicznej sprawności instalacji gazowych, przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz instalacji elektrycznej.
7. Naprawa ścian i sufitów w lokalu jeśli uszkodzeniu uległy elementy konstrukcji budynku. Nie uważa się za uszkodzenia pęknięcia powłoki tynkarskiej i malarskiej na złączu prefabrykatów bez wyraźnego przemieszczenia.
8. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń i uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. przeciek przez nieszczelne pokrycie dachu lub przez ścianę budynku itp.).

§ 3

1. Zgodnie ze statutem Spółdzielni użytkownik lokalu obowiązany jest udostępnić użytkowany lokal w celu wykonania wymienionych wyżej prac konserwacyjnych i remontowych. W sytuacjach awaryjnych (np. zalewanie lokalu, ulatnianie się gazu w lokalu itp.) lokal winien być udostępniony niezwłocznie.
2. Jeżeli użytkownik nie udostępni Spółdzielni lokalu użytkowego lub mieszkalnego będzie ponosił pełną odpowiedzialność za skutki nie wykonania przez Spółdzielnię w/ w prac konserwacyjnych i remontowych.
3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrożenie 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 w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. 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 tych sporządza się protokół. Spółdzielnia Mieszkaniowa nie zwraca kosztów drzwi, wkładki lub zamka uszkodzonych podczas wejścia do lokalu w asyście funkcjonariusza Policji.
4. Spółdzielnia nie zwraca użytkownikowi kosztów demontażu i powtórnego wykonania zabudów kanałów instalacyjnych, obudów pionów i urządzeń sanitarnych oraz wszelkich okładzin ściennych i podłogowych itp. jeśli w trakcie wykonania obowiązków remontowych okaże się to niezbędne. Natomiast jeśli piony te były zgodnie z dokumentacją techniczną zabudowane, Spółdzielnia po zakończeniu prac doprowadzi ich zabudowę do stanu pierwotnego zgodnie z dokumentacją.

II. Obowiązki użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 4

Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

1. Malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów w lokalu, malowanie farbami olejnymi stolarki okiennej i drzwiowej oraz elementów metalowych jak rury wodne, gazowe, kanalizacyjne,, grzejniki c.o. itp.
W zależności od stosowanych materiałów i technologii roboty renowacyjne należy wykonać w miarę potrzeb z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych tych powłok w przeciętnych warunkach eksploatacji lokalu; cykl 4 –letni zabezpiecza właściwy stan estetyczny i techniczny wnętrza lokalu.
2. Malowanie olejne zewnętrznych powierzchni stolarki okiennej, balustrad balkonowych oraz podokiennych parapetów blaszanych w kolorach zgodnych z dokumentacją elewacji budynku należy przeprowadzić w miarę potrzeb lecz nie rzadziej niż co 3 lata, w miesiącach letnich (maj –wrzesień) w sposób gwarantujący jej zabezpieczenie przed warunkami atmosferycznymi. Przed malowaniem należy oczyścić powierzchnię, zeszkrobać łuszczącą się farbę oraz uzupełnić uszczelnienie szyb. Osoby w podeszłym wieku i o niepełnej sprawności fizycznej, niezdolne do wykonania zewnętrznych robót malarskich z zachowaniem pełnego bezpieczeństwa pracy powinny zlecić wykonanie tych robót wykonawcy, który wykona w /w roboty na koszt użytkownika lokalu.

3. Balustrada balkonowa może być wymieniona na koszt użytkownika lokalu po wcześniejszym uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej. Balustradę należy wykonać według wzoru zaakceptowanego przez Zarząd.
4. Naprawa i uzupełnienie tynków wewnątrz lokalu i logii według wzoru i kolorystyki budynku zawartego w dokumentacji budowlanej.
5. Naprawa drzwi i okien w lokalu polegająca m.in. na:
 - uszczelnieniu stolarki okiennej i drzwi balkonowych;
 - remoncie stolarki okiennej i drzwiowej wraz z naprawą i wymianą okuć i zamków;
 - remoncie parapetów okiennych, uszczelnieniu połączeń ze ścianą;
 - szkleniu drzwi i okien jak też wymianie rozhermetyzowanych wkładów okiennych;
 - dopasowaniu skrzydeł okiennych i drzwiowych;
 - wykonaniu nawiewów w skrzydłach drzwiowych do łazienek i wc o ile ich nie ma
6. Jeżeli komisja potwierdzi, że użytkownik lokalu wywiązuje się ze swoich obowiązków w zakresie bieżącej konserwacji i napraw stolarki okiennej drewnianej określonej w pkt. 5, a mimo to istnieje konieczność wymiany okien lub drzwi balkonowych w lokalu, wymiany dokonuje użytkownik z tym, że Spółdzielnia pokrywa 40 % średniej rynkowej ceny okien bez parapetów oraz usługi montażowej. Koszt stolarki ustala Zarząd Spółdzielni wg średniej ceny obowiązującej w punktach sprzedaży w mieście Sławnie na dzień 31 stycznia danego roku.
 Ustalona w powyższy sposób cena obowiązuje w danym roku.
 Z dofinansowania do wymiany stolarki okiennej może skorzystać tylko użytkownik posiadający tytuł prawny do lokalu, oraz regulujący opłaty za lokal- nie posiadający zaległości w opłatach . Dofinansowanie jest jednorazowe dla lokalu.
7. Naprawa i konserwacja posadzek i podłóg w lokalu a w razie zniszczenia lub zużycia; wymiana na nowe wraz z podłożem o ile zachodzi taka konieczność.
8. Usuwanie przecieków wody w wewnętrznej instalacji wodnokanalizacyjnej oraz czyszczenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej. Przez wewnętrzną instalację wodno –kanalizacyjną rozumie się instalację zimnej wody i ccw od zaworu odcinającego wewnętrzną instalację od pionu wodnego włącznie z tym zaworem oraz instalacją kanalizacyjną od przyłączy do pionów tj. całe rozprowadzenie instalacji wewnątrz lokalu oraz poza nim aż do pionu łącznie z syfonem, kratkami ściekowymi itp.
9. Naprawa, konserwacja i wymiana w razie wyeksploatowania urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu (baterie, umywalki, zlewozmywaki, wanny, kuchenki, piecyki, muszle ustępowe, płuczki wraz ze wspornikami, syfony itp.)
10. Ponoszenie kosztów wymiany zaworów, głowic termostatycznych zaworów grzejnikowych. W przypadku wymiany grzejników użytkownik ponosi koszty za spuszczenie i napełnienie czynnika grzewczego oraz przewieszenia podzielników kosztów c.o.
11. Naprawa oraz konserwacja instalacji gazowej w lokalu od kurka odcinającego przybory gazowe do tych przyborów oraz wykonanie zaleceń pokontrolnych ujętych w protokołach okresowej kontroli, o której mowa w § 2 pkt.6 w zakresie w /w odcinków instalacji gazowej oraz przyborów gazowych. Jeżeli wady instalacji gazowej oraz przyborów stwarzają zagrożenie niebezpieczeństwem uprawniona osoba dokonuje sprawdzania instalacji gazowej, może odciąć dopływ gazu do czasu usunięcia usterki. Ponowne uruchomienie instalacji gazowej może nastąpić po jej sprawdzeniu przez osobę posiadającą aktualne świadectwo kwalifikacyjne. W przypadku dokonanej przez użytkownika zmiany w instalacji gazowej w lokalu naprawa i konserwacja w całości obciąża użytkownika lokalu.

12. Naprawa i wymiana w lokalu całej wewnętrznej instalacji elektrycznej i osprzętu. Jako wewnętrzną instalację elektryczną należy rozumieć instalację od zabezpieczenia przedlicznikowego.
Wykonanie zaleceń po kontrolnych ujętych w protokołach okresowej kontroli, o której mowa w §2 pkt.6 w zakresie w /w wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem.
13. Naprawa i wymiana instalacji dzwonekowej łącznie z osprzętem.
14. Wymiana instalacji domofonowej wewnątrz lokalu – osprzętu domofonu tj. Słuchawka, aparat głośno-mówiący,
15. Naprawa wszystkich szkód wewnątrz lokalu i poza nim powstałych z winy użytkownika lub jego domowników.

§ 5

Użytkownik lokalu obowiązany jest bezzwłocznie zgłosić do administracji Spółdzielni powstanie w użytkowym lokalu usterek, których usunięcie należy do obowiązków Spółdzielni jak również innych usterek i awarii zagrażających życiu, zdrowiu i mieniu mieszkańców. W przypadku ich nie zgłoszenia, Spółdzielnia nie będzie ponosić odpowiedzialności za szkody z tego tytułu.

§ 6

Zabrania się użytkownikom lokali dokonywania w lokalu zmian w przyłączeniach do przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych), montażu wentylatorów mechanicznych oraz montaż osłon kratki wentylacyjnych utrudniających prawidłową wentylację, oraz zmian polegających na wyburzeniu lub częściowym wyburzeniu ścian nośnych, a działowych bez zgody Zarządu Spółdzielni. Zgoda może być wyrażona jedynie na podstawie przedstawionego projektu technicznego sporządzonego przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w w/w zakresie do obowiązków użytkownika lokalu należy usunięcie tych nieprawidłowości, a w szczególności wykonanie zaleceń pokontrolnych okresowej kontroli, o której mowa w § 2 pkt.6.

§ 7

Obowiązki najemców lokali w budynkach Spółdzielni w zakresie konserwacji i remontów określa umowa najmu lokalu.

III. Zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale

§ 8

Rozliczeń z użytkownikami zajmującymi lokale z tytułu udziału, wkładu mieszkaniowego, opłat za lokal dokonuje się według zasad określonych w statucie Spółdzielni rozdział 7.

§ 9

Użytkownik zwalniający lokal lub zbywający prawo do lokalu zobowiązany jest przekazać lokal łącznie z pomieszczeniem przynależnym oraz piwnicą protokołem

zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez administrację Spółdzielni lub protokołem zdawczo odbiorczym sporządzonym między sprzedającym a nabywcą.

§ 10

1. W przypadku nie wywiązania się użytkownika lokalu z obowiązków wyszczególnionych w niniejszym regulaminie wszelkimi konsekwencjami z tego tytułu zostanie on obciążony lub jego następca prawny.
2. W przypadku gdy nie wywiązanie się użytkownika lokalu z obowiązków wyszczególnionych w niniejszym Regulaminie powoduje zagrożenie życia lub mienia Spółdzielni lub innych użytkowników lokali, Spółdzielnia może wykonać niezbędne prace obciążając kosztem ich wykonania osoby, na której ciąży obowiązek wykonania tych prac.

§ 11

1. Traci moc Regulamin uchwalony w dniu 24 września 2004 r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 13.

§ 12

1. Niniejszy Regulamin obowiązuje z dniem jego uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Wybrzeże” w Sławnie uchwałą nr 28/2021 z dnia 15.12.2021 roku

Sekretarz Rady

SEKRET
.....RADY NADZORCZEJ.....
Zdzisław Z...

Przewodniczący Rady

PRZEWODNICZĄCA
.....RADY NADZORCZEJ.....
Jaswiga Milczarek