

## **REGULAMIN**

### ***określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali .***

#### **§ 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 nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu,
  - osoby nie będące członkami posiadające prawo odrębnej własności lokalu,
  - osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu lecz nadal go zajmują,

#### **§ 2.**

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:

1. Naprawy instalacji gazowej wraz z lokalowymi zaworami odcinającymi.
2. Naprawa instalacji wodociągowej od zaworu głównego w budynku do zaworu lokalowego włącznie (z wyłączeniem wężyków plastikowych i metalowych oraz armatury).
3. Naprawa pionów kanalizacyjnych bez przyłączy i bez kratki ściekowej.
4. Naprawy całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania.
5. Naprawa instalacji elektrycznej od przyłącza do budynku do tablicy zabezpieczeń przedlicznikowych w lokalu.
6. Naprawa instalacji antenowej w budynkach nie posiadających telewizji kablowej z wyłączeniem uszkodzeń mechanicznych gniazdka.
7. Zapewnienie właściwego działania przewodów wentylacyjnych i spalinowych.
8. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek:
  - a) nieszczelności dachu i elewacji budynku,
  - b) awarii instalacji wod-kan i c.o. w zakresie podlegającym Spółdzielni.
9. Remont loggii i balkonów w zakresie wymiany obróbek blacharskich, wylewki i hydroizolacji oraz malowanie ekranów zewnętrznych, wymiana podokienników zewnętrznych. Wykonanie ww. robót przez użytkownika bez wiedzy i zgody Spółdzielni nie uprawnia go do żądania od Spółdzielni zwrotu poniesionych kosztów.
10. Dostawa i montaż wodomierzy w lokalach nie opomiarowanych.
11. Legalizacja, wymiana lub naprawa istniejących wodomierzy zamontowanych przez Spółdzielnię .
12. Malowanie drzwi wejściowych do mieszkań od strony klatki schodowej z wyłączeniem stolarki wymienionej przez użytkownika.

13. Wyegzekwowanie od przedsiębiorstw budowlanych napraw polegających na usunięciu wad wykonawstwa, ujawnionego w okresie gwarancji lub rękojmi.
14. Czynności opisane w pkt.11 nie dotyczą wodomierzy zamontowanych przez użytkownika lokalu, który ponosi odpowiedzialność za zamontowane wodomierze w zakresie uregulowanym odrębną umową, zawieraną pomiędzy Spółdzielnią a osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu.

### § 3.

1. Czynności, o których mowa w § 2 pkt. 1-12 finansowane są z funduszu remontowego nieruchomości 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 bez wiedzy i zgody Spółdzielni
  - b) uszkodzenia mechaniczne wodomierzy i podzielników ciepła
  - c) uszkodzenia balkonów i loggii spowodowane dewastacją lub niewłaściwą eksploatacją
  - d) zagrzybenia i inne szkody spowodowane niewłaściwą eksploatacją przewodów kominowych i wentylacyjnych
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 z 07.07.1994.
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:
  - wannę łącznie z syfonem, kratą ściekową, odpływem, 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 z zastrzeżeniem postanowień § 6 Regulaminu.

#### § 6.

1. Spółdzielnia partycypuje w kosztach jednorazowej wymiany całości stolarki okiennej w każdym lokalu mieszkalnym i użytkowym znajdującym się w jej zasobach, poprzez refundację 50 % tych kosztów z funduszu remontowego nieruchomości, na zasadach określonych w dalszych postanowieniach niniejszego paragrafu.
2. Koszty o których mowa w ust.1 zostaną określone dla danego roku w oparciu o cennik Sekocenbudu z pozycji dotyczącej stolarki z profili 3 komorowych PCV z szybami zespolonymi o wsp. K= 1,1 z mikrowentylacją oraz z nawiewnikami hydrosterowanymi w ilości 1 sztuki dla mieszkań jednopokojowych i 2 sztuk dla pozostałych, przyjmując poziom cen I kwartału roku, w którym Spółdzielnia wypłaci ekwiwalent.
3. Ekwiwalent wypłacany będzie w kolejności zgłoszeń i w ramach środków przeznaczonych na ten cel w planie remontów danej nieruchomości, przy czym niewypłacone środki przechodzą na rok następny.
4. Ekwiwalent przysługuje osobie, która:
  - w terminie wymiany posiadała tytuł prawny do lokalu
  - przedstawiła stosowny rachunek
5. Ekwiwalent nie przysługuje w przypadku:
  - zmiany kształtu, rozstawu lub gabarytów stolarki
  - gdy z dokumentacji znajdującej się w posiadaniu Spółdzielni wynika, że przedmiotowa stolarka została już wcześniej dofinansowana,
- 5<sup>1</sup>. W przypadku istniejącej w dniu wypłaty ekwiwalentu zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz, kredyt), środki przeznaczone do wypłaty z tytułu przyznanego ekwiwalentu za wymienioną stolarkę okienną zostaną pomniejszone o kwotę zaległości.
6. Przed wypłaceniem ekwiwalentu, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo kontroli rodzaju i sposobu wykonania wymiany stolarki.
7. Postanowienia § 6 ust.1 – 6 obowiązują w poszczególnych nieruchomościach do czasu podjęcia przez Zarząd Spółdzielni decyzji o finansowaniu wymiany stolarki okiennej w pełnej wysokości przez ich użytkowników. W takim przypadku dofinansowanie wymiany okien z funduszu remontowego nieruchomości dotyczyć będzie jedynie tych osób, które dokonały wymiany stolarki okiennej do dnia podjęcia ww. decyzji przez Zarząd. Zarząd może podjąć powyższą decyzję wyłącznie na pisemny wniosek ponad 50 % osób posiadających tytuły prawne do lokali w nieruchomości.

8. Postanowienia § 6 obowiązywać będą na dotychczasowych zasadach, tj. na podstawie złożonych wniosków przez użytkowników lokali o refundację 50 % kosztów wymiany okien – w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 czerwca 2011 roku.
9. Z dniem 01 lipca 2011 roku Spółdzielnia zaprzestaje przyjmować wnioski z fakturami o refundację kosztów wymiany stolarki okiennej.
10. Z dniem 01 lipca 2011 r. uchyla się w całości § 6 regulaminu.

#### **§ 7.**

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 zmian nastąpi zgodnie z zakresem zaakceptowanym przez Spółdzielnię i przepisami prawa budowlanego.Skutki ewentualnych awarii powstałych w wyniku niewłaściwie wprowadzonych zmian, obciążają w całości użytkownika lokalu.
3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany pokryć koszty związane z dorobieniem kluczy do bram wejściowych i pomieszczeń ogólnego użytku w wysokości ustalonej przez administrację Spółdzielni o ile nie odbiegają od przeciętnych cen rynkowych.
4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do usunięcia wszelkich uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu z jego winy lub osób wspólnie z nim zamieszkałych.

#### **§ 8.**

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 administracją 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 m<sup>2</sup> 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 jedynie opłaty za używanie tego lokalu lub pomieszczenia.
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 .

#### **§ 9.**

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.

#### § 10.

Traci moc „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj- Zaborze” i członków w sprawie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnianymi lokale” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 01.08.1996r. Uchwałą Nr 147 z późniejszymi zmianami.

#### § 11.

**Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w dniu 19 grudnia 2006r. Uchwałą Nr 238 i zawiera zmiany wprowadzone Uchwałą Nr 196 z dnia 18 grudnia 2007 r., Uchwałą nr 24 z dnia 26.02.2008 r., Uchwałą nr 181/2009 z dnia 20.08.2009 r., Uchwałą nr 142 dnia 26.08.2010 r. i Uchwałą nr 2/2011.**

Jednolity tekst regulaminu został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.01.2011 r. Uchwałą Nr 2/2011.