

REGULAMIN

dotyczący rozdziału obowiązków między Spółdzielnią a Użytkownikami lokali mieszkalnych w zakresie utrzymania, napraw i konserwacji w obrębie budynków i lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Dąbrowie Górniczej.

PODSTAWA PRAWNA

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin określa podstawowe obowiązki dotyczące utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz rozgraniczenia obowiązków Spółdzielni i Użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”.
2. Przez Użytkownika w pojęciu niniejszego regulaminu należy rozumieć – osobę korzystającą z lokalu mieszkalnego na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu, najemcę i osobę korzystającą z lokalu bez tytułu prawnego.
3. Przez naprawy w pojęciu niniejszego regulaminu należy rozumieć roboty konserwacyjne, remontowe, wymianę zużytych lub uszkodzonych urządzeń oraz elementów wykończenia i wyposażenia lokalu mieszkalnego.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMANIA, KONSERWACJI I NAPRAW WENĄTRZ LOKALU MIESZKALNEGO

1. Spółdzielnia jest obowiązana dokonywać okresowej kontroli i pomiarów zgodnie z wymogami i częstotliwością określoną w ustawie Prawo budowlane oraz innych przepisach w zakresie:
 - szczelności instalacji gazowej zasilanej gazem z sieci gazowej,
 - stanu technicznego instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym z indywidualnej butli gazowej tj. stanu urządzenia redukcyjnego przy butli, przewodu z armaturą oraz kuchni gazowej,
 - sprawności działania przewodów kominowych, wentylacyjnych i spalinowych,
 - ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej w lokalu.
2. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji wewnątrz lokalu należy:
 - 2.1. Naprawa przewodów instalacji wodociągowej zimnej i ciepłej wody wchodzących do lokalu - do pierwszego zaworu odcinającego wraz z tym zaworem oraz wodomierzem,
 - 2.2. Naprawa lub wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, zaworami termostatycznymi i głowicami, o ile nie uległy uszkodzeniu z winy użytkownika,

- 2.3. Naprawa lub wymiana pionów zbiorczych kanalizacji,
 - 2.4. Naprawa lub wymiana instalacji gazowej zasilanej z sieci gazowej bez urządzeń odbiorczych,
 - 2.5. Naprawa lub wymiana zbiorczej anteny telewizyjnej, za wyjątkiem gniazd abonenckich i kabli połączeniowych – nie dotyczy telewizji kablowej,
 - 2.6. Utrzymanie sprawności urządzeń technicznych podstawowego pakietu telewizji kablowej (za wyjątkiem osprzętu),
 - 2.7. Zapewnienie sprawności funkcjonowania przewodów dymowych, wentylacyjnych i spalinowych,
 - 2.8. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu wskutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni, z wyłączeniem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie z Firmy Ubezpieczeniowej,
3. Spółdzielnia jest obowiązana do pokrycia kosztów wymiany stolarki okiennej w wysokości 50 %, jeśli ze względu na stan techniczny została ona komisyjnie zakwalifikowana do wymiany.
W przypadku posiadania przez Użytkownika zaległości w opłatach za lokal Spółdzielnia nie finansuje kosztów wymiany stolarki okiennej.
4. Spółdzielnia ponosi odpowiedzialność za legalizację wodomierzy i ich stan techniczny, za wyjątkiem uszkodzenia spowodowanego przez Użytkownika.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMANIA I KONSERWACJI CZĘŚCI WSPÓLNYCH BUDYNKÓW I ICH OTOCZENIA

1. Spółdzielnia jest obowiązana do utrzymania w należytych stanie budynku oraz sprawnego działania istniejących w nim urządzeń technicznych.
2. Spółdzielnia jest obowiązana dokonywać okresowych kontroli stanu technicznego budynku, instalacji wewnętrznych oraz przewodów kominowych z częstotliwością określoną przez ustawę Prawo budowlane i inne przepisy.
3. Do obowiązków Spółdzielni należy naprawa i konserwacja budynku, a w szczególności:
 - 3.1. Naprawa elementów konstrukcyjnych,
 - 3.2. Naprawa i konserwacja pokrycia dachowego i odwodnienia budynku,
 - 3.3. Naprawa i konserwacja wszelkich instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku, tj. instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazowej zasilanej z sieci gazowej, elektrycznej, odgromowej, instalacji TV kablowej, zbiorczej anteny telewizyjnej, dźwigów osobowych, kominów oraz kanałów kominowych i wentylacyjnych wraz z urządzeniami wentylacyjnymi,
 - 3.4. Utrzymanie stałej sprawności działania instalacji, o których mowa w pkt. 3.3. wraz z przyłączami i rozdzielaczami,

- 3.5. Utrzymanie estetyki klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku (tj. pralni, suszarni, wózkowni) poprzez ich malowanie w miarę posiadanych środków finansowych,
 - 3.6. Naprawa lub wymiana okienek piwnicznych,
 - 3.7. Naprawa i konserwacja instalacji domofonowej oraz zamków szyfrowych i domofonów z wyłączeniem słuchawki domofonowej,
 - 3.8. Naprawa lub wymiana oddawczych skrzynek pocztowych (oprócz zamków i kluczyków).
4. Zapewnienie sprawnego funkcjonowania sieci zasilających budynki, będących na stanie majątkowym Spółdzielni poprzez ich naprawy i konserwacje oraz egzekwowanie napraw w przypadku obowiązku ciążącego na dostawcach mediów.
 5. Egzekwowanie ciągłości dostaw wody, gazu, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, energii elektrycznej od dostawców.
 6. Obsługa, naprawa i konserwacja hydroforni oraz kotłowni będących na stanie majątkowym Spółdzielni.
 7. Naprawa i konserwacja całości elewacji budynku z wyłączeniem malowania stolarki okiennej, loggii, balkonów i balustrad balkonowych.
 8. Naprawa balkonów i loggii z uwzględnieniem wymiany wylewek, obróbek blacharskich, oporęczowania, szyb zbrojnych w balustradach, a w przypadku kompleksowego remontu elewacji położenie płytek.
 9. Pielęgnacja terenów zielonych, rekreacyjnych oraz konserwacja i naprawa urządzeń zabawowych oraz małej architektury.
 10. Naprawa i utrzymanie dróg, parkingów i chodników osiedlowych wraz z ich oznakowaniem zgodnie z wymogami ustawy Prawo o ruchu drogowym.

IV. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI MIESZKALNYCH

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest utrzymywać lokal i pomieszczenia piwniczne (gospodarcze) we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dokonywać na koszt własny naprawy lub wymiany urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkania i tych pomieszczeń w zakresie nieobciążającym Spółdzielni.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do uzyskania zgody Spółdzielni na dokonanie wszelkich zmian i przeróbek w lokalu - w zakresie wymiany lub przeróbek instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, wymiany drzwi wejściowych do lokalu i innych prac budowlanych oraz na zainstalowanie światła w piwnicy – zgodnie z zatwierdzonymi przez Zarząd Spółdzielni „Zasadami postępowania w przypadku wykonywania przez użytkownika w lokalu mieszkalnym robót remontowych – zmian i przeróbek, na które zobowiązany jest uzyskać zgodę Spółdzielni”.

3. Niedozwolone jest zabudowywanie, zasłanianie lub zatykanie kratki wentylacyjnych, montowanie urządzeń silnikowych wymuszających obieg powietrza oraz podłączanie okapów kuchennych i kabin prysznicowych bezpośrednio do przewodów kominowych lub wentylacyjnych.
4. Niedozwolone jest montowanie indywidualnych anten na dachu budynku, kominach i ogniomurach oraz na ścianach zewnętrznych budynku. Dopuszcza się możliwość instalowania anten na:
 - a) wewnętrznej stronie ścian logii,
 - b) ościeżach okiennych okien należących do lokalu , w warstwie konstrukcyjnej ściany, pod warunkiem, że antena nie będzie przysłaniała światła otworów okiennych sąsiadów,
 - c) balustradach balkonów lub logii należących do lokalu , pod warunkiem , że antena nie będzie przysłaniała światła otworów okiennych sąsiadów.
5. Użytkownik lokalu korzystający z instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym z indywidualnej butli jest zobowiązany do uzyskania zgody Spółdzielni przed datą montażu, zaś użytkować instalację po protokolarnym dokonaniu odbioru przez Spółdzielnię. Zgodę na korzystanie z instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym z indywidualnej butli Spółdzielnia wyraża w drodze zawartego z Użytkownikiem Porozumienia stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
6. Ilekroć w niniejszym regulaminie mowa jest o instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym z indywidualnej butli, rozumieć należy przez to butlę gazową posiadającą aktualny atest dopuszczający ją do użytkowania.
7. Użytkownik lokalu ma obowiązek wykonywania robót w zakresie:
 - 7.1. Konserwacji, naprawy lub wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych wraz z naprawą lub wymianą podłoża,
 - 7.2. Konserwacji, naprawy stolarki okiennej, dopasowania, naprawy lub wymiany okuć okiennych, wymiany szyb, wkładów hermetycznych, kitowania szyb, partycypowania w kosztach wymiany stolarki okiennej w wysokości 50% po uprzedniej ich kwalifikacji przez Spółdzielnię do wymiany i zawarciu porozumienia ze Spółdzielnią, naprawy, wymiany i konserwacji stolarki drzwiowej (wraz z futrynami) oraz mebli wbudowanych stanowiących pierwotne wyposażenie mieszkania,
W przypadku wymiany stolarki okiennej przez użytkownika, bez zawarcia porozumienia ze Spółdzielnią, Użytkownik jest zobowiązany do zachowania dotychczasowego rozkładu kwater okiennych i kolorystyki, bez zmian w elewacji budynku.
 - 7.3. Naprawy lub wymiany urządzeń gazowych (terma, piecyk łazienkowy, kuchnia gazowa, instalacja gazowa zasilana gazem płynnym z butli gazowych, tj. butla gazowa, urządzenie redukcyjne przy butli, przewód z armaturą), instalacji wodnej od wodomierza i wszystkich urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na korzystanie z instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym z indywidualnej butli wyłącznie w budynkach niskich, tj. o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych niewyposażonych w gaz z sieci gazowej.
Zabrania się stosowania w jednym budynku gazu płynnego i gazu z sieci gazowej,

- 7.4. Konserwacji, naprawy, wymiany pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiany ich zużytych elementów,
- 7.5. Naprawy lub wymiany trzonów kuchennych i podgrzewaczy wody,
- 7.6. Naprawy lub wymiany instalacji wodociągowej zimnej i ciepłej wody od wodomierza wraz z urządzeniami sanitarnymi, armaturą wodociagową. Usuwanie nieszczelności na wężykach doprowadzających wodę do baterii i spłuczek. Usuwanie wszelkich nieszczelności przy urządzeniach zamontowanych w lokalu,
- 7.7. Naprawy lub wymiany instalacji kanalizacyjnej wraz z urządzeniami sanitarnymi, kratkami ściekowymi (nadstropowymi i podstropowymi), syfonami i odpływami do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 7.8. Usuwanie nieszczelności powodującej przecieki na niższe kondygnacje z kuchni, łazienki itp.,
- 7.9. Naprawy lub wymiany urządzeń elektrycznych, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznych (gniazda, wyłączniki, oprawy oświetleniowe, tablice bezpiecznikowe) łącznie z wymianą przewodów,
- 7.10. Naprawy lub wymiany osprzętu telewizji kablowej w lokalu,
- 7.11. Odnawiania lokalu wraz z loggiami i balkonami oraz pomieszczeń piwnicznych (gospodarczych). Utrzymanie lokalu i pomieszczeń piwnicznych (gospodarczych) w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:
 - a) malowanie sufitów, malowanie (tapetowania) ścian oraz naprawa tynków w lokalu mieszkalnym, loggii i balkonie,
 - b) malowanie olejne okien i drzwi dwustronne, ścian (lamperii), mebli wbudowanych, urządzeń, instalacji kuchennych, sanitarnych, grzewczych oraz innych instalacji nieuwzględnionych w regulaminie w celu zabezpieczenia ich przed korozją. Konserwacja obróbek blacharskich i oporęczowania balkonów i loggii oraz elementów drewnianych oporęczowania,
 - c) przy odnawianiu balkonu i loggii oraz przy malowaniu stolarki okiennej obowiązkiem użytkownika jest utrzymanie istniejącej kolorystyki elewacji budynku,
- 7.12. Zapewnienia napływu powietrza do mieszkania dla prawidłowego funkcjonowania przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych. Wymiany kratki wentylacyjnych w mieszkaniu, zgodnych z obowiązującymi przepisami – o prawidłowym przekroju, bez wentylatorów, żaluzji itd.
8. Użytkownik obowiązany jest zapewnić wykonywanie robót zgodnie z obowiązującymi przepisami i przez uprawnione osoby.
9. Użytkownik lokalu odpowiada za wszelkie szkody (w tym szkody na osobach trzecich) powstałe wewnątrz lub poza lokalem z jego winy lub z winy wszystkich osób znajdujących się w lokalu mieszkalnym.
10. W razie zaniedbania przez Użytkownika czynności określonych w pkt. 7, 8, 9

powodujących szkody w lokalach i pomieszczeniach piwnicznych (gospodarczych), zagrażających bezpieczeństwu oraz zmieniających elewację budynku, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo wykonać prace na koszt Użytkownika.

11. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody Użytkownik jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli Użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, zarządca budynku w razie potrzeby ma prawo wejść do lokalu w obecności Funkcjonariusza Policji lub Straży Pożarnej.
12. W razie otwarcia lokalu pod nieobecność Użytkownika Spółdzielnia zobowiązana jest do zabezpieczenia lokalu i znajdującego się w nim mienia do czasu przybycia Użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.
13. Na żądanie Spółdzielni Użytkownik jest obowiązany zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, naprawy, remontu a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub lokalu w dodatkowe instalacje czy urządzenia pomiarowe.
14. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczania opłat lub odszkodowania za bezumowne używanie lokalu systematycznie z góry do 25-go każdego miesiąca za dany miesiąc. Z należnej opłaty, czynszu lub odszkodowania Użytkownikowi nie wolno samowolnie dokonywać żadnych potrąceń.

V. DODATKOWE WYPOSAŻENIE LOKALI MIESZKALNYCH

1. Za dodatkowe wyposażenie lokalu uważa się każde trwale związane ze składnikiem budowlanym wyposażenie poczynione przez Użytkownika lokalu, a nie wynikające z dokumentacji technicznej budynku.
2. Użytkownik ma prawo do dodatkowego wyposażenia lokalu ze środków własnych.
3. Dodatkowe wyposażenie mieszkań stanowi między innymi:
 - a) obudowanie węzłów dostarczających media i odprowadzających ścieki
 - b) montaż krat na oknach i żaluzji zewnętrznych,
 - c) montaż klimatyzatorów.
4. Dodatkowe wyposażenie mieszkań wymaga zgody Spółdzielni także w przypadku dot. wyposażenia nie wymienionego w pkt. 3.
5. Dodatkowe wyposażenie nie może uniemożliwiać dostępu do urządzeń technicznych, których konserwacja, naprawa lub wymiana należy do obowiązków Spółdzielni. W przypadku wystąpienia konieczności naprawy lub wymiany urządzeń podlegających konserwacji przez Spółdzielnię, Spółdzielnia nie ponosi kosztów związanych z przywróceniem uszkodzonego wyposażenia dodatkowego do stanu pierwotnego.
6. Dopuszcza się wykonanie nietrwałych osłon na balustradach balkonowych pod warunkiem zachowania kolorystyki balustrady.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej NR 96/2010 z dnia 27.09.2010r. i obejmuje zmianę zawartą w Uchwale Nr 215/2011 z dnia 28.11.2011 roku.
2. Traci moc „Regulamin rozdziału obowiązków Spółdzielni i Użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie utrzymania, napraw i konserwacji oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Użytkownikami zwalnającymi lokale mieszkalne zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 72/2006 z dnia 04.07.2006r. z późniejszymi zmianami.

Podpisano:

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej

POROZUMIENIE

Zawarte w dniu w Dąbrowie Górniczej pomiędzy:
Spółdzielnią Mieszkaniową „Lokator” w Dąbrowie Górniczej ul. Adamieckiego 11
zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Katowicach pod nr KRS 0000104426
reprezentowaną przez:

1.
2.

zwaną dalej „Spółdzielnią”

a Panem/Panią
zamieszkałym/ą w Dąbrowie Górniczej przy ul.
zwanym/ą dalej „Użytkownikiem”.

W niniejszym porozumieniu strony zgodnie stwierdzają i ustalają co następuje:

1. Spółdzielnia wyraża zgodę na korzystanie z instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym z indywidualnej butli z dniem zawarcia porozumienia.
2. Użytkowanie instalacji wykonanej przez Użytkownika we własnym zakresie i w ramach własnych środków finansowych rozpocznie się po protokolarnym dokonaniu odbioru przez Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia dokonuje nieodpłatnie okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, stanu technicznego instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym z indywidualnej butli.
4. Naprawa i wymiana urządzeń i instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym z butli, tj. butla gazowa, urządzenie redukcyjne przy butli, przewód z armaturą, kuchnia gazowa należą do obowiązków Użytkownika.
5. Użytkownik zobowiązany jest do dokonania naprawy i wymiany, o której mowa w pkt. 4 w terminie jednego dnia od protokolarnego stwierdzenia usterki i powiadomienia o powyższym Spółdzielni. Nie usunięcie usterki we wskazanym wyżej terminie jest równoznaczne z upoważnieniem Spółdzielni do zastępczego usunięcia usterki na koszt i ryzyko Użytkownika. Użytkownik oświadcza, iż wyraża zgodę na powyższe.
6. W przypadku wyposażenia budynku w gaz z sieci gazowej, Spółdzielnia powiadomi o tym Użytkowników w sposób zwyczajowo przyjęty w Spółdzielni. Powiadomienie takie jest równoznaczne z cofnięciem zgody na korzystanie z instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym z indywidualnej butli. Z chwilą powiadomienia Użytkownik jest zobowiązany do zaprzestania korzystania z gazu płynnego z butli. Użytkownik oświadcza, iż wyraża na to zgodę.
7. W sprawach nieuregulowanych niniejszym porozumieniem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
8. Porozumienie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

UŻYTKOWNIK

SPÓŁDZIELNIA