

REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI
W ZAKRESIE NAPRAW I KONSERWACJI WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZASADY
ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ
W SIEMIATYCZACH

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:
 - Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jedn. tekst Dz.U. z 2019r. poz. 1186 ze zm.),
 - Ustawy z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (jedn. tekst Dz.U. z 2020r. poz. 140 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 kwietnia 2017 r. w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli (Dz. U. 2017r. poz. 885).
 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 nr 75 poz. 690).
 - Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 nr 74 poz. 836).
 - Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (jedn. tekst Dz.U. z 2020r. poz. 275.);
 - Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz.U. z 2018r. poz 845 ze zm.);
 - Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (jedn. tekst Dz.U. z 2020r. poz. 532,568)
 - Statutu Spółdzielni.
2. Regulamin określa wzajemne obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie dokonywania napraw i konserwacji wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń w razie wygaśnięcia prawa do lokalu i przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
4. Przez użytkownika lokalu rozumie się członka spółdzielni posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności, osobę nie będącą członkiem spółdzielni, a posiadającą prawo odrębnej własności lokalu oraz najemców lokali.
5. Przez lokal rozumie się lokal mieszkalny lub użytkowy.

§2

Spółdzielnia obowiązana jest do przekazywania członkom nowobudowanych lokali w stanie odpowiadającym normom i wymogom techniczno-użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi.

§3

Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonania lub wad materiałów budowlanych, ujawnionych w okresie rękojmi. W przypadku nie usunięcia w/w wad i usterek przez wykonawcę – spółdzielnia zapewni ich usunięcie na koszt wykonawcy.

§4

Spółdzielnia obowiązana jest dbać o stan techniczny budynków, terenów zielonych, czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku, jak: korytarze piwniczne, pralnie domowe i suszarnie itp.

§5

Spółdzielnia obowiązana jest ponadto:

1. oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych lub napisów,
2. zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejścia i dojazdy do mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych,
3. zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
4. wyposażyć osiedla w altany śmietnikowe do składania odpadów i nieczystości oraz zapewnić ich opróżnianie z zachowaniem wymogów sanitarno-porządkowych.

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§6

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - 1) naprawa przewodów elektrycznych (pionów zasilających) do zabezpieczeń wewnętrznej instalacji elektrycznej,
 - 2) naprawa całej wykonanej pierwotnie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody użytkowej z wyjątkiem zaworów i głowic termostatycznych oraz grzejników c.o. wymienionych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie,
 - 3) naprawa instalacji gazowej do zaworu przed urządzeniem odbiorczym,
 - 4) naprawa instalacji wodociągowej do pierwszego zaworu odcinającego od pionu, instalacji kanalizacyjnej do pierwszego trójnika od pionu,
 - 5) naprawa i konserwacja przewodów wentylacyjnych,
 - 6) wymiana zgodnie z przepisami wodomierzy radiowych zainstalowanych przez Spółdzielnię za wyjątkiem uszkodzeń mechanicznych wodomierza spowodowanych przez użytkownika lokalu,
 - 7) wykonanie i konserwacja instalacji domofonowej za wyjątkiem uszkodzeń mechanicznych aparatów domofonowych spowodowanych przez użytkownika lokalu,
 - 8) naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków spółdzielni (np. usunięcie zacieków na skutek nieszczelności dachu, rozszczelnienia instalacji c.o. i wod-kan itp. o ile użytkownik nie otrzymał odszkodowania od firmy ubezpieczającej).
2. Okresowe przeglądy:

- 1) raz w roku kontrola szczelności całej instalacji gazowej łącznie z urządzeniami gazowymi, zarówno w budynkach, jak i lokalach,
 - 2) raz w roku kontrola sprawności przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych),
 - 3) raz w roku przeglądy okresowe budynku oraz instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - 4) raz na 5 lat kontrole obejmujące badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji,
 - 5) raz na 5 lat kontrola stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku, jego estetyki i otoczenia.
3. Wymiana stolarki okiennej finansowana jest w sposób następujący:
- *w zależności od wieku budynku:*
 - 1) w budynku o wieku do 15 lat z wyłączeniem okresu gwarancyjnego – 100% przez użytkownika.
 - 2) w budynkach o wieku 19 – 20 lat – 60% przez użytkownika i 40% przez spółdzielnię,
 - 3) w budynkach o wieku 21 – 25 lat – 50% przez użytkownika i 50% przez spółdzielnię,
 - 4) w budynkach o wieku 26 – 30 lat – 40% przez użytkownika i 60% przez spółdzielnię,
 - 5) w budynkach o wieku 31 – 35 lat – 25% przez użytkownika i 75% przez spółdzielnię,
 - 6) w budynkach powyżej 36 lat – 100% przez spółdzielnię,
 - *w zależności od ilości otworów w lokalu:*
 - 1) ilość otworów 1szt. - wielkość refundacji 0,5 szt.
 - 2) ilość otworów 2szt. - wielkość refundacji 1 szt.
 - 3) ilość otworów 3szt. - wielkość refundacji 1,5 szt.
 - 4) ilość otworów 4szt. - wielkość refundacji 2 szt.
 - 5) ilość otworów 5szt. - wielkość refundacji 2,5 szt.
 - 6) ilość otworów 6szt. - wielkość refundacji 3 szt.
 - 7) ilość otworów 7szt. - wielkość refundacji 3,5 szt.

Refundacji w lokalach udziela się tylko raz. Należy dokonywać wymiany stolarki z zachowaniem istniejących otworów i zgodnie z architekturą budynku.

§7

Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania normatywnych temperatur ogrzewczych pomieszczeń oraz dostawy ciepłej wody użytkowej określają odrębne regulaminy.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§8

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w tytule prawnym do lokalu.
2. Zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego wymaga zgody zarządu spółdzielni. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie przez użytkownika całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody zarządu spółdzielni, chyba że wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat za rzecz spółdzielni, użytkownik obowiązany jest do pisemnego powiadomienia zarządu spółdzielni o tej czynności.

§9

Obowiązkiem każdego użytkownika lub najemcy jest natychmiastowe zgłoszenie w administracji spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń

znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (pęknięcie i wycieki z instalacji wod-kan., gazowej, zacieki na sufitach, brak oświetlenia itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to kogo koszt naprawy będzie obciążać.

§10

1. Użytkownik jest obowiązany dbać o należyłą konserwację lokalu oraz innych przydzielonych mu pomieszczeń, dokonywać napraw lub wymiany urządzeń sanitarno-technicznych stanowiących wyposażenie lokalu, a w szczególności:
 - malowania sufitów i ścian z ewentualnymi naprawami tynków, lub tapetowanie ścian z częstotliwością gwarantującą zachowanie walorów techniczno-estetycznych,
 - malowanie innych elementów wyposażenia lokalu (grzejniki, piony itp.),
 - malowanie wewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej,
 - naprawa i wymiana drzwi wewnętrznych lokalu i wejściowych,
 - naprawa i wymiana urządzeń sanitarno- technicznych w lokalu (baterie wraz z syfonami, wanny, kuchenki gazowe lub elektryczne, zlewozmywaki i umywalki, miski sedesowe wraz ze sphuczką, bojler elektryczne i itp.),
 - naprawa, konserwacja podłóg oraz ich wymiana,
 - naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem (tablica zabezpieczająca, wyłączniki, gniazda),
 - naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i zamknięć w stolarce okiennej i drzwiowej,
 - naprawa lub wymiana podejść wodno-kanalizacyjnych,
 - udrażnianie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionu kanalizacyjnego,
 - uzupełnianie oszklenia stolarki okiennej i drzwiowej,
 - naprawa i wymiana zaworów i głowic termostatycznych przy grzejnikach, wymiana grzejników zaistalowanych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie,
 - wymiana podzielników c.o. (naprawa przy uszkodzeniu mechanicznym powstałym z winy użytkownika oraz przeprogramowanie przy wymianie grzejników wykonanej we własnym zakresie),
2. Pochłaniacze kuchenne lub inne tego rodzaju urządzenia posiadające wentylatory mechaniczne nie mogą być przyłączone do sieci zbiorczych kanałów wentylacji grawitacyjnej w lokalu.
3. Zabudowy meblowe w kuchni i łazienkach winny być wykonane i zamontowane w taki sposób, aby nie ograniczały przepływu powietrza przez kratki wentylacyjne. Założone w kratkach siatki winny być okresowo czyszczone.
4. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub jego domowników obciążają użytkownika.
5. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków spółdzielni należą do użytkownika zajmującego lokal.
6. Naprawy wewnątrz lokali zaliczane do obowiązków użytkownika mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika, poza opłatami mieszkaniowymi uiszczanymi za używanie lokalu. Jeżeli na zlecenie użytkownika lokalu zaistalowane są urządzenia spółdzielni to przysługuje jej prawo obciążenia tego użytkownika kosztami zakupu i zamontowania tych urządzeń.
7. W przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji spółdzielni użytkownik obowiązany jest do jego odnowienia.

§11

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest pisemnie zgłosić do spółdzielni planowany remont w zakresie instalacji wod-kan, gazowej, elektrycznej, c.o., cwu, wyburzania ścian i bezwzględnie stosować się do zaleceń wydanych przez spółdzielnię w tym zakresie.
2. Użytkownikowi lokalu nie wolno bez pisemnej zgody spółdzielni:
 - wyłączać tylko do osobistego użytku pomieszczeń wspólnych lub ich części (korytarze, suszarnie, pralnie),

- dokonywać zmian lub samodzielnych napraw instalacji cwu i c.o. (zmiana typu i ilości elementów grzejnikowych),
 - wyburzać ścian w lokalu,
 - dokonywać przeróbek na elementach konstrukcyjnych budynku,
 - montować dodatkowych urządzeń i elementów na elewacjach budynków, loggiach i balkonach (kratki, żaluzje lub rolety zewnętrzne, klimatyzatory, reklamy i itp.)
 - malować stolarki okiennej zewnętrznej, loggi i balkonów w kolorze innym niż przyjęta kolorystyka w projekcie budowlanym,
 - dokonywać zabudowy loggi i balkonów materiałami nie będącymi elementami wykończenia przewidzianymi w projekcie budowlanym,
 - dokonywać przeróbek instalacji gazowej.
3. Nie wolno użytkownikom lokali ingerować w przewody kominowe: spalinowe i wentylacyjne, jak również nie wolno likwidować, zabudowywać krutek wentylacyjnych.
 4. Piony instalacji w przypadku zabudowy winny przewidywać łatwy demontaż umożliwiający dostęp do tych instalacji, a w szczególności w miejscach zamontowania wodomierzy, zaworów i trójnika.
 5. Przeróbek instalacji c.o. w lokalach można dokonywać tylko i wyłącznie w przerwie sezonu grzewczego.
 6. Za dokonanie czynności spuszczenia wody z instalacji c.o. spółdzielnia pobiera opłatę pokrywającą koszty w wysokości obowiązującej 1 roboczogodziny pracy konserwatora. Za uzupełnienie wody użytkownik poniesie koszty zgodnie z obciążeniem wystawionym przez dostawcę c.o.
 7. Po wykonanych przeróbkach instalacji c.o. we własnym zakresie (wymiana grzejników) użytkownik poniesie koszty zgodnie z cennikiem zawartym w umowie z firmą rozliczeniową (przeprogramowanie i dobór podzielnika do wymienionego grzejnika).
 8. Użytkownikowi nie wolno we własnym zakresie naprawiać instalacji elektrycznej na klatkach schodowych i piwnicach (wymiana bezpieczników i osprzętu), ze względu na grożące niebezpieczeństwo. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała.
 9. Zabrania się używania urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego, instalowania w pomieszczeniach piwnicznych gniazdek oraz podłączania do nich odbiorników energii elektrycznej (bez zgody spółdzielni).
 10. Zabrania się samowolnego regulowania nastaw w zaworach termostatycznych, zaworach podpionowych c.o., zrywania plomb, zmiany miejsca urządzeń pomiarowych (podzielniki ciepła, wodomierze). Ten sam zakaz dotyczy pomieszczeń wspólnych.

§12

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody administracji spółdzielni jest surowo zabronione.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych na dachach i ścianach budynków jest dozwolone tylko za zgodą administracji spółdzielni i przez osoby do tego uprawnione.
3. Zabrania się bez zgody administracji spółdzielni prowadzenia przewodów instalacji internetowej na dachach i ścianach budynków.

§13

1. W celu prawidłowego funkcjonowania wentylacji w lokalu zaleca się montowanie w oknach nawiewników.
2. Zakazuje się nadmiernego doszczelniania okien utrudniających pracę wentylacji grawitacyjnej.

§14

1. Nie należy pozostawiać w piwnicach, w korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach zapalonych świateł.
2. Zabrania się blokowania przycisków oświetlenia klatek schodowych, co powoduje awarię automatów schodowych oraz straty energii elektrycznej.

§15

1. Wszyscy użytkownicy lokali wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe, nie podierać i nie blokować drzwi wejściowych.
2. Nie należy samowolnie regulować zaworów na klatkach schodowych.
3. Należy ograniczyć otwieranie stolarki okiennej na klatkach schodowych i w piwnicach w okresie grzewczym, celem ograniczenia strat ciepła.

§16

1. O uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić administrację spółdzielni, w przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego lokalu lub innych w skutek wystąpienia awarii.
2. Z uwagi na ewentualność wystąpienia awarii w lokalu w czasie nieobecności użytkownika i konieczności jej usunięcia, użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności winni powiadomić administrację spółdzielni o fakcie kto sprawuje opiekę nad ich lokalem w tym okresie.

§17

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest, po wcześniejszym ustaleniu terminu, udostępnić lokal w celu:
 - dokonania przeglądów okresowych, doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu prac i ich wykonania,
 - naprawienia szkód powstałych z jego winy oraz w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciężących na nim obowiązków, koszty tych czynności ponosi użytkownik lokalu.

ZASADY ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

§18

1. W przypadku oddania lokalu spółdzielni i wygaśnięcia prawa do lokalu, spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, określoną na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. Wartość rynkowa lokalu jest ustalana przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają osobę wnioskującą o zwrot wartości lokalu.
3. Przysługująca osobie uprawnionej kwota ustalona w sposób określony w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w wyniku przetargu.
4. Warunkiem wypłaty należnej kwoty jest zwolnienie lokalu.
5. Z należnej osobie uprawnionej kwoty z tytułu wartości lokalu spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne wobec użytkownika lokalu, a w szczególności z tytułu zaległości w opłatach za używanie lokalu oraz kosztów odnowienia lokalu.

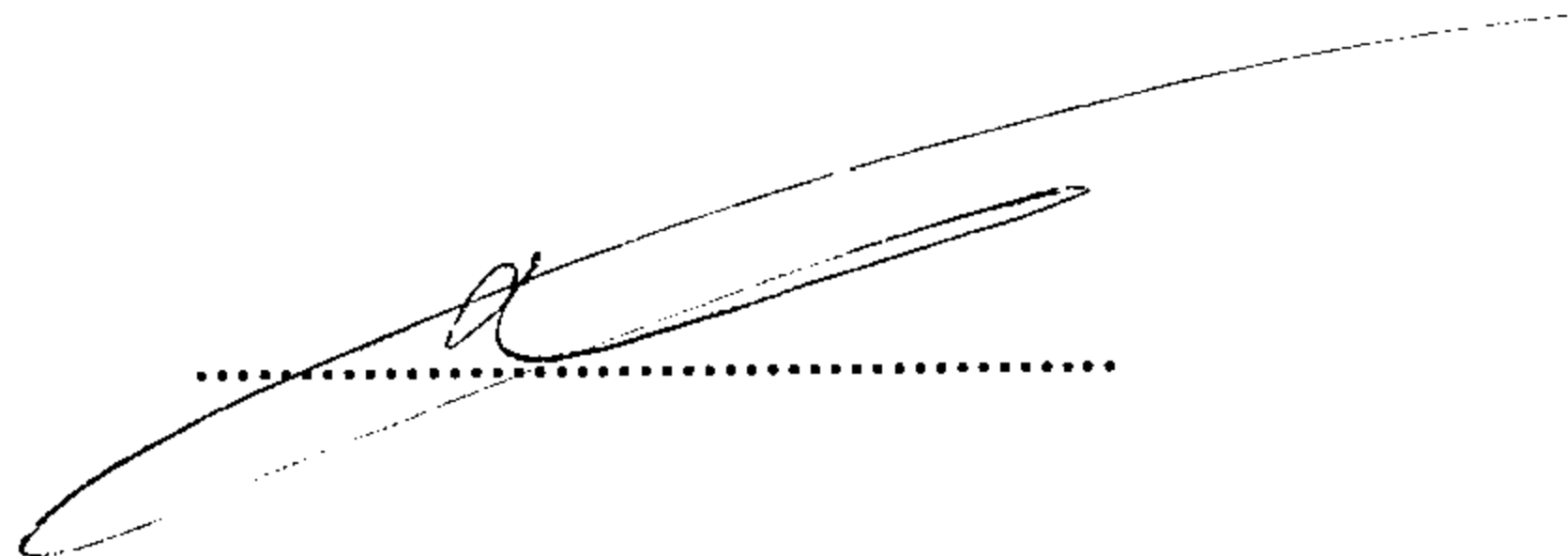
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§19

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie Zarząd podejmuje indywidualne decyzje, w ramach swoich uprawnień.
2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Siemiatyczach w dniu 04.06.2020r., uchwałą nr 5 /2020 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Traci moc „Regulamin określający obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali, zasad rozliczeń spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale” uchwalony w dniu 12.02.2004r.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej
w Siemiatyczach

Sekretarz Rady Nadzorczej
Monika Anna Oreszczuk



Przewodniczący Rady Nadzorczej
Rafał Zaremba

