	REGULAMIN	<i>Komórka organizacyjna</i>
Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świdniku	OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI OSÓB UPRAWNIONYCH DO LOKALI ORAZ SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UŻYWANIA I REMONTÓW TYCH LOKALI ORAZ MIENIA WSPÓLNEGO	P / PTE / PF

Załącznik Nr 1
do Uchwały Rady Nadzorczej Nr 26/2020
z dnia 30.09.2020 r

REGULAMIN

OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI OSÓB UPRAWNIONYCH DO LOKALI ORAZ SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UŻYWANIA I REMONTÓW TYCH LOKALI ORAZ MIENIA WSPÓLNEGO

Podstawa prawna:

1. § 81 pkt 26c) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku.
2. Ustawa z dnia 16 grudnia 1982r. Prawo spółdzielcze.
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Uprawnionym do lokalu w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest osoba:
 - a) posiadająca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali,
 - b) posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokali,
 - c) posiadająca odrębną własność lokalu,
 - d) użytkująca lokal na podstawie umowy najmu,
 - e) użytkująca lokal bez tytułu prawnego.

2. W rozumieniu niniejszego Regulaminu:

- a) lokalem jest wydzielona część budynku służąca celom mieszkaniowym lub innym (np. usługowym, produkcyjnym, handlowym, itp.) albo użytkowym (garaż) oraz pomieszczenia i powierzchnie przynależne (np. piwnice, komórki lokatorskie, loggie balkonowe, balkony), jak również pomieszczenia wspólne użytkowane na indywidualne potrzeby na podstawie umowy najmu.
- b) mieniem wspólnym w nieruchomościach są części i pomieszczenia budynku przeznaczone do wspólnego użytku, takie jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, pralnie, wózkownie, pomieszczenia pod schodami, strychy, pomieszczenia techniczne (z wodomierzami, węzły c.o, hydrofornie, maszynownie, windy, komory zsypane, przedsionki, pomieszczenia administracyjne) i tym podobne, oraz działka gruntu wraz z elementami zagospodarowania terenu i małej architektury oraz place zabaw.

II. OBOWIĄZKI OSÓB UPRAWNIONYCH DO LOKALI

§ 2

1. Obowiązki osób uprawnionych do lokali w zakresie remontów obejmują:

- a) naprawę i uzupełnianie tynków wewnętrznych i okładzin ściennych oraz malowanie sufitów i ścian w miarę potrzeb,
- b) remonty podłóży i podłóg w lokalu i pomieszczeniach przynależnych, poprzez ich naprawę lub wymianę,
- c) malowanie grzejników, rur, balustrad i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia ich przed korozją,
- d) konserwacja, naprawa bądź wymiana okien z zastrzeżeniem §12, wymianę uszkodzonych szyb i wymianę lub regulację okuć,
- e) naprawy lub wymiany drzwi do lokali i pomieszczeń przynależnych oraz drzwi wewnętrznych w lokalach,
- f) naprawę lub wymianę podłóży cementowych pod posadzki, posadzek z płytek, wykładzin, paneli oraz szlifowanie lub cyklinowanie podłóg drewnianych,

- g) naprawę lub wymianę urządzeń instalacji wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych, elektrycznych, w obrębie lokalu,
 - h) utrzymanie drożności, naprawę lub wymianę podejść kanalizacyjnych na odcinku od pionu do urządzenia sanitarnego wraz z połączeniem kielichowym trójnika na pionie,
 - i) naprawę lub wymianę wewnętrznej instalacji wodociągowej wody zimnej i ciepłej wraz z przyborami na odcinku od zaworu odcinającego wodę do lokalu do punktów czerpalnych, z wyłączeniem wodomierzy,
 - j) naprawę lub wymianę instalacji elektrycznej wraz z przewodem zasilającym pomiędzy licznikiem a rozdzielnicą mieszkaniową oraz domofonowej i jej osprzętu znajdującego się w lokalu, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w § 10,
 - k) czyszczenia i konserwacji kratki wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej w obrębie lokalu.
2. Prace związane z utrzymaniem, remontem lub wymianą elementów wymienionych w ust. 1, osoba uprawniona wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 3

1. Uprawniony do lokalu obowiązany jest do likwidacji na swój koszt i ryzyko skutków zniszczeń powstałych z jego winy lub z winy osób współkorzystających z lokalu, jak również w związku z niewykonywaniem lub nienależytym wykonaniem obowiązków wynikających z niniejszego Regulaminu.
2. Uprawniony do lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadamiać Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji i urządzeń, w tym urządzeń pomiarowych, których naprawa lub wymiana należy do obowiązków Spółdzielni, pod rygorem poniesienia wszelkich skutków zaniedbania.
3. W razie nie wywiązania się z obowiązków wynikających z niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia będzie uprawniona do przeprowadzenia niezbędnych napraw, na koszt i ryzyko uprawnionego do lokalu.

§ 4

Osoba uprawniona do lokalu jest obowiązana:

1. Utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym;
2. Dbać i chronić przed dewastacją lub uszkodzeniem:
 - a) plomby na urządzeniach pomiarowych,
 - b) części budynku i pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytku, o których mowa w § 1 ust. 2 lit. b,
 - c) zapewnić w lokalu odpowiednią temperaturę, wilgotność i właściwą wymianę powietrza celem zapobiegania zawilgoceniom i zagrzybieniu oraz zapewnienia prawidłowej wentylacji,
3. Udostępnić Spółdzielni lub osobom upoważnionym przez Spółdzielnię lokal, do którego jest uprawniona w celu:
 - a) dokonania okresowych lub doraźnych przeglądów i kontroli stanu lokalu oraz znajdujących się w nim instalacji i urządzeń,
 - b) odczytu stanu wodomierzy i podzielników kosztów c.o.,
 - c) wykonania robót remontowych obciążających Spółdzielnię,
 - d) usunięcia awarii zagrażającej lub powodującej szkodę na osobie lub mieniu,
 - e) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac remontowych obciążających uprawnionego do lokalu.
4. Realizować zalecenia pokontrolne wynikające z przeglądów okresowych i doraźnych kontroli.

§ 5

1. W razie zaistnienia sytuacji, o której mowa w § 4 ust. 3 lit. d, jeżeli uprawniony do lokalu jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciele Spółdzielni mogą wejść do lokalu, bez zgody uprawnionego do lokalu, w obecności funkcjonariuszy policji lub straży miejskiej, w razie konieczności także przy udziale straży pożarnej.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest sporządzić protokół z czynności, o której mowa w ust.1 i zabezpieczyć lokal przed dostępem osób postronnych.

§ 6

1. Uprawniony do lokalu może wprowadzać w lokalu zmiany i przeróbki polegające na zmianie instalacji lub elementów budynku (np. okna, ścianki działowe, itp.) wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni.
2. Za szkody wynikłe z niewłaściwie dokonanych przeróbek, lub przeróbek dokonanych bez zgody Spółdzielni, odpowiedzialność w stosunku do Spółdzielni i osób trzecich ponosi uprawniony do lokalu.
3. Uprawnionym do lokali nie wolno zajmować, wyłącznie dla własnych potrzeb, pomieszczeń wspólnego użytku określonych w §1 ust. 2 lit. b, bez pisemnej zgody pozostałych uprawnionych do lokali i Spółdzielni.

§ 7

Właściciele/użytkownicy elementów zewnętrznych tj. tablic reklamowych, anten, suszarek, żaluzji, rolet, zadaszeń, nasadzeń roślinnych itp., (pomimo posiadania zgody wydanej przez SM na ich wykonanie) są zobowiązani do ich demontażu lub usunięcia we własnym zakresie lub pokrycia kosztów demontażu i ponownego montażu, na okres realizacji robót remontowych prowadzonych przez Spółdzielnię, jeśli te elementy utrudniają lub uniemożliwiają prowadzenie tych robót.

§ 8

1. Domofony są instalowane w istniejących zasobach na koszt i życzenie większości osób uprawnionych do lokali w poszczególnych klatkach.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 9

1. Obowiązki Spółdzielni w zakresie remontów lokali i mienia wspólnego wymienionych w §1 dotyczą:

- a) instalacji c.o., za wyjątkiem uszkodzeń mechanicznych powstałych z winy użytkownika lokalu,
 - b) instalacji wentylacyjnej i spalinowej, za wyjątkiem kratki wentylacyjnych zdemontowanych lub uszkodzonych przez uprawnionych do lokali,
 - c) instalacji kanalizacyjnej od pierwszej studzienki przed budynkiem poprzez poziomy w piwnicy i pionowy mieszkaniowe wraz z trójnikami,
 - d) instalacji wodociągowej, od głównego zaworu odcinającego do zaworu odcinającego wodę do lokalu mieszkalnego włącznie z zaworem od strony lokalu i wodomierzem, bez wewnętrznej instalacji rozprowadzającej wodę w lokalu,
 - e) instalacji gazowej od głównego kurka w budynku wraz z zaworami przed przyborami gazowymi w lokalu,
 - f) instalacji domofonowej, znajdującej się poza lokalem,
 - g) usuwania zniszczeń będących wynikiem niewykonania remontów należących do Spółdzielni (np. przecieków z dachów, pęknięcia instalacji wodociągowej lub c.o.),
 - h) płyt balkonowych i balustrad balkonowych w przypadku ich normalnego zużycia,
2. Remonty wymienione w ust. 1 finansowane są z funduszu remontowego nieruchomości.

§ 10

1. Kwalifikacji lokalowej instalacji elektrycznej wykonanej z przewodów aluminiowych do wymiany na miedziane dokonuje Spółdzielnia.
2. Obowiązek wykonania w lokalu prac dotyczących wymiany instalacji elektrycznej spoczywa na uprawnionym do lokalu. Przed przystąpieniem do prac uprawniony do lokalu zobowiązany jest do uzyskania zgody i warunków technicznych od Spółdzielni.
3. Zakres prac podlegających częściowemu zwrotowi nakładów w zakresie wymiany instalacji elektrycznej wykonanej z przewodów aluminiowych na miedziane to:
 - wykonanie nowych obwodów zasilających wypusty oświetleniowe i gniazda wtykowe,

- wykucie bruzd pod przewody i puszki oraz ich zaszpachlowanie (zatynkowanie) po ułożeniu przewodów elektrycznych,
 - ułożenie przewodów elektrycznych,
 - wykonanie pomiarów nowej instalacji elektrycznej,
 - wykonanie tablicy bezpiecznikowej,
 - montaż osprzętu elektrycznego typu włączniki i gniazda.
4. Zwrot nakładów za prace wymienione w § 10 ust. 3 nastąpi po ich uwzględnieniu w rocznym planie remontów danej nieruchomości, po dostarczeniu do Spółdzielni wymaganej dokumentacji powykonawczej określonej w warunkach technicznych wydanych przez Spółdzielnię, na podstawie cen ryczałtowych zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni i obciążać będzie fundusz remontowy danej nieruchomości.

§ 11

1. Zasady wymiany stolarki okiennej określone uchwałą nr 19/2002 z dnia 29.06.2002r. Zebrania Przedstawicieli, aneksowaną w dniu 18.06.2005r. przez Zebranie Przedstawicieli uchwałą nr 12/2005 odnoszą się wyłącznie do mieszkań wybudowanych do końca 1994r. z wyłączeniem budynków przy ul. Spółdzielczej 1 i 3.
2. Zwrot częściowych kosztów wymiany stolarki okiennej obciąża fundusz remontowy danej nieruchomości i może być wypłacony osobie uprawnionej wyłącznie za jednokrotną wymianę.
3. Zwrot częściowych kosztów wymiany stolarki okiennej nie przysługuje, jeśli wcześniej wymieniona ona została na koszt Spółdzielni lub przez wcześniejszego użytkownika lokalu.
4. Zwrot częściowych kosztów wymiany stolarki okiennej nastąpi po uwzględnieniu tych prac w rocznym planie remontów danej nieruchomości, na podstawie cen ryczałtowych zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni i obciążać będzie fundusz remontowy danej nieruchomości.

§ 12





Zaległości w opłatach za lokal, nie kwalifikują do wypłaty zwrotu kosztów za wykonane prace remontowe przez osobę uprawnioną do lokalu. Zwroty księgowane są na poczet zaległości.

§ 13

1. Do obowiązków Spółdzielni w stosunku do mienia wspólnego, o którym mowa w § 1 ust. 2 lit. b należy utrzymywanie jego w należyłym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym poprzez:
 - a) dokonywanie bieżących napraw i remontów,
 - b) przywracanie do poprzedniego stanu w razie powstania uszkodzeń niezależnie od przyczyn, z zastrzeżeniem materialnej odpowiedzialności osoby, która szkodę wyrządziła,
 - c) konserwację i zagospodarowanie terenów zielonych w zakresie nowych nasadzeń, utrzymania i wycinki drzewostanu, krzewów, elementów małej architektury, placów zabaw, itp.,
 - d) przeprowadzanie doraźnych i okresowych przeglądów i kontroli stanu techniczno-sanitarnego budynków (w tym lokali mieszkalnych) i ich otoczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami,

§ 14

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Zarząd, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.09.2020 r., Uchwałą nr 26/2020, z mocą obowiązywania od dnia uchwalenia.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący regulamin z dnia 29.07.2013r.

Opracował: Zastępca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych Grzegorz Małacz	Sprawdził pod względem formalnym: Radca Prawny Krzysztof Kędzióra	Zatwierdził: Rada Nadzorcza		Data wydania	Obowiązuje od
		Sekr. Rady Nadzorczej Jan Pyszniak	Przew. Rady Nadzorczej Konrad Sawicki		
				30.09.2020 r.	30.09.2020 r.