



SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
BUDOWLANI

UL. PLANTY 15, 26-600 RADOM, NIP 796-010-60-20
48 36-218-10 / 48 36-214-85 / FAX 48 36-225-19

Załącznik nr 2 do uchwały Rady Nadzorczej
nr .11./2022 z dnia 8.04.2022

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„BUDOWLANI”
w Radomiu ul. Planty 15**

REGULAMIN

obowiązków Spółdzielni i członków oraz osób posiadających tytuł
prawny do lokalu nie będących członkami w zakresie napraw
wewnątrz lokali
(tekst jednolity)

Radom, 2022r.

Celem regulaminu jest określenie obowiązków Spółdzielni oraz osób posiadających tytuł prawny do lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokalu, ustalenie zakresu odpowiedzialności za stan techniczny budynków, lokali i urządzeń w lokalu oraz skutków uszkodzeń lub awarii w/w.

Podstawa prawna : § 112 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Radomiu

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Ileć w regulaminie mowa o:

- 1) użytkownika lokalu – należy przez to rozumieć członka posiadającego własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu, członka posiadającego prawo odrębnej własności do lokalu, właściciela posiadającego prawo odrębnej własności lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub najemcą lokalu,
- 2) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, lokal użytkowy oraz garaż,
- 3) naprawie – należy przez to rozumieć roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali mieszkalnych, użytkowych bądź garaży.

§ 2.

Do wnętrza lokalu zalicza się to wszystko, co jest w lokalu, a także zewnętrzną stronę otworów okiennych i zewnętrzną stronę drzwi wejściowych.

§ 3.

Rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali jest dokonywane przy uwzględnieniu:

- wysokości opłat na konserwację i odpisów na fundusz remontowy, pobieranych w ramach opłat za używanie lokali,
- specyfiki elementów wyposażenia i wykończenia lokali.

§ 4.

1. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych i remontowych zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających lokatorom i właścicielom korzystanie z energii elektrycznej w lokalu, ogrzewania lokalu mieszkalnego i użytkowego, ciepłej i zimnej wody, dźwigu i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku. Ponadto Spółdzielnia obowiązana jest do utrzymania części wspólnych budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania w porze wiosennej okresowych kontroli budynków i lokali w celu ustalenia ich stanu technicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, jak również do prowadzenia książki obiektu budowlanego

II. OBOWIĄZKI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH I GARAŻY.

§ 5.

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy w szczególności:

1. Naprawa i wymiana instalacji wody ciepłej i zimnej do zaworu głównego zamontowanego przed wodomierzem odcinającego dopływ wody do lokalu łącznie z tym zaworem i wodomierzem lecz bez urządzeń sanitarnych z zastrzeżeniem zapisów §6. W przypadku wodomierzy zastosowanie mają zapisy odrębnego regulaminu.
2. Naprawa i wymiana pionów instalacji kanalizacji sanitarnej – bez odpływów i odgałęzień oraz usuwanie niedrożności pionów kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem zapisów § 6.
3. Naprawa i wymiana całej instalacji centralnego ogrzewania z zastrzeżeniem zapisów rozdziału IV oraz §6. W przypadku podzielników kosztów centralnego ogrzewania zamontowanych na grzejnikach zastosowanie mają zapisy odrębnego regulaminu.
4. Naprawa i wymiana instalacji gazowej do odbiornika gazowego w mieszkaniu wraz z zaworem, bez odbiornika gazowego oraz coroczna kontrola szczelności instalacji gazowej łącznie z odbiornikami z zastrzeżeniem zapisu §6.
5. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do licznika dla danego lokalu.
6. Dokonywanie okresowych kontroli stanu technicznego budynków i lokali, instalacji piorunochronnej, instalacji wewnętrznych lokali oraz przewodów kominowych z częstotliwością określoną przez przepisy Prawa Budowlanego oraz inne przepisy.
7. Szklenie i naprawa okien na klatkach schodowych, drzwi wejściowych do klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytkowania. Naprawa zamków i dorabianie kluczy do pomieszczeń wspólnego użytkowania dla użytkowników lokali po 1 szt. na mieszkanie. Zapis ten nie dotyczy drzwi i zamków do komórek lokatorskich.
8. W przypadku przejęcia przez Spółdzielnię w konserwację instalacji domofonowej - naprawa i wymiana oprzewodowania wraz z kasetą z wyłączeniem unifonów w lokalach. W przypadku wymiany unifonu w związku z wymianą kasety lub oprzewodowania instalacji domofonowej przejętej przez Spółdzielnię w konserwację, wymiana unifonów należy do Spółdzielni. Użytkownicy lokali w klatce objętej wymianą unifonów ponoszą zwiększone opłaty z tytułu konserwacji domofonu, zgodnie z odrębną uchwałą Rady Nadzorczej.
9. Wymiana zniszczonych szyb zbrojonych oraz płyt osłonowych minerit w balustradach balkonowych, remont lub naprawa płyt balkonowych i loggi z zastrzeżeniem zapisu §6.
10. Utrzymanie we właściwym stanie technicznym przewodów wentylacyjnych.
11. Utrzymanie we właściwym stanie technicznym przewodów spalinowych.
12. Naprawa zniszczeń wewnątrz lokalu powstałych na skutek awarii z winy Spółdzielni np. przeciek z dachu, przeciek z instalacji wodno-kanalizacyjnej.
13. Wymiana i naprawa oddawczych skrzynek pocztowych z zastrzeżeniem zapisów §7ust. 19.

§ 6.

1. W przypadku wymiany lub naprawy poszczególnych elementów budynku opisanych w § 5 lub też usuwania awarii na tych elementach budynku, spółdzielnia dokonuje koniecznych wykuć otworów względnie demontażu szachtu lub zabudowy instalacji i rur, nie ponosi jednak odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia okładzin ściennych i podłogowych (np. płytek ceramicznych, paneli, boazerii czy tapet) w zakresie w jakim uszkodzenie było niezbędne do właściwego

- przeprowadzenia naprawy. Spółdzielnia zobowiązana jest do uzupełnienia otworów po wykuciaciach poprzez ich zamurowanie i zatynkowanie lub wykonanie ponownej zabudowy szachtu. Przywrócenie stanu pierwotnego w pozostałym zakresie obciąża użytkownika lokalu.
2. W przypadku remontu lub naprawy płyt balkonowych (np. naprawy lub wymiany obróbek blacharskich na balkonie, wymiany izolacji płyty stropowej balkonu) spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za okładziny podłogowe (tj. płytki ceramiczne, wykładziny).

§ 7.

Do obowiązków użytkownika lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokali należy w szczególności :

1. Zapewnienie pełnej sprawności technicznej i użytkowej lokalu oraz urządzeń stanowiących wyposażenie tego lokalu.
2. Zapewnienie prawidłowej wentylacji pomieszczeń poprzez dostarczenie powietrza zewnętrznego do lokalu.
3. Ochrona wszystkich instalacji przeznaczonych do korzystania w lokalu przed uszkodzeniem.
4. Naprawa instalacji wody ciepłej i zimnej za zaworem głównym i wodomierzem oraz wymiana urządzeń sanitarnych.
5. Naprawa i konserwacja przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych wraz z wymianą urządzeń techniczno-sanitarnych.
6. Niezwłoczne usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych zamontowanych w lokalu oraz skutków ich niedrożności w lokalu i poza nim.
7. Naprawa i wymiana odbiorników gazu ze szczególnym uwzględnieniem sprawności działania i szczelności odbiorników wraz z przeglądem serwisowym tych urządzeń.
8. Naprawa instalacji elektrycznej za licznikiem poboru energii wraz z wymianą przewodów i urządzeń technicznych (w tym między innymi: kuchni elektrycznej, piekarnika elektrycznego, elektrycznego podgrzewacza wody), zabezpieczeń i osprzętu oraz pokrycie kosztów plombowania licznika rozplombowanego do usunięcia usterki. W przypadku licznika zamontowanego na klatce schodowej naprawa lub wymiana odcinka przewodu (WLZ) od licznika do zabezpieczenia w mieszkaniu.
9. Zapewnienie działania wentylacji poprzez naprawę, wymianę i czyszczenie kratak wentylacyjnych oraz doprowadzenie odpowiedniej ilości powietrza zewnętrznego do lokalu między innymi poprzez zamontowanie nawiewników okiennych. Zapewnienie prawidłowej cyrkulacji powietrza w mieszkaniu poprzez otwory w drzwiach łazienkowych i wc o pow. nieosłoniętego przekroju min. 220 cm². Za skutki niewywiązania się z ww. obowiązku tzn. powstanie zawilgocenia, zagrzybienia, pleśni, czy zatrucia – odpowiada użytkownik lokalu.
10. Naprawa i wymiana podłóg i podłoży, w tym naprawa spękań podłoża pod posadzkami i podłogami, konserwacja, naprawa lub wymiana podłóg, posadzek i wykładzin wraz z izolacją.
11. Naprawa, wymiana i konserwacja okien i drzwi balkonowych, drzwi wejściowych do mieszkań; naprawa, wymiana i konserwacja okien i drzwi do lokali użytkowych oraz naprawa i wymiana drzwi garażowych.
12. Odnawianie lokalu polegające na malowaniu, tapetowaniu oraz naprawie odparzonych lub uszkodzonych tynków ścian i sufitów wraz z wewnętrzną i zewnętrzną stroną stolarki okiennej przy zachowaniu kolorystyki elewacji.
13. Bieżąca konserwacja wewnętrznej części pełnych balustrad balkonów wraz z malowaniem farbami olejnymi przy zachowaniu kolorystyki elewacji.
14. Udostępnienie lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody.
15. Udostępnienie lokalu w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu technicznego i wyposażenia technicznego lokalu.
16. Udostępnienie lokalu do kontroli przewodów spalinowych i wentylacyjnych wraz z zapewnieniem warunków do ich kontroli i czyszczenia.
17. Udostępnienie lokalu w celu wykonania prac modernizacyjnych.

18. Naprawa wszelkich uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych wewnątrz lokalu oraz w całych zasobach Spółdzielni.
19. Naprawa i wymiana uszkodzonych elementów oddawczych skrzynek pocztowych (zamek, drzwiczek, kluczy) wraz z dorabianiem do nich kluczy.
20. Naprawa i wymiana unifonów instalacji domofonowej przejętej przez Spółdzielnię w konserwację z zastrzeżeniem § 5 pkt 8 zdanie drugie.

III. WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ W LOKALACH MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH ORAZ GARAŻACH

§ 8.

1. Naprawa i wymiana okien i drzwi do lokali mieszkalnych, użytkowych oraz drzwi do garaży należy do obowiązków użytkownika.
2. Użytkownik, który chce wymienić stolarkę okienną lub drzwiową winien zgłosić ten fakt w formie pisemnej do Spółdzielni.
3. Spółdzielnia obowiązana jest udzielić pisemnej odpowiedzi z podaniem warunków technicznych wymiany w ciągu 30 dni od daty złożenia wniosku.
4. Po otrzymaniu pisemnej odpowiedzi użytkownik może wymienić stolarkę własnym staraniem i z własnych środków przy spełnieniu warunków technicznych określonych w piśmie Spółdzielni, a w szczególności :
 - a) zamontowane okna winny posiadać deklarację zgodności z Polską Normą lub aprobatę techniczną,
 - b) zamontowane okna powinny być wyposażone w nawiewniki zapewniające stały dopływ powietrza do pomieszczeń,
 - c) zamontowane okna winny posiadać kolor uzgodniony ze Spółdzielnią oraz podział zgodny z dokumentacją techniczną budynkupod rygorem wezwania do wymiany na stolarkę odpowiadającą podanym wymogom.
5. Po wymianie stolarki użytkownik fakt ten winien zgłosić do administracji osiedlowej.
6. Spółdzielnia zobowiązana jest do przeglądu wymienionej stolarki, jej zgodności z podanymi warunkami technicznymi oraz spisania z przeglądu protokołu.

IV. WYMIANA GRZEJNIKÓW.

§ 9.

1. Wymiana uszkodzonych grzejników na grzejniki ogólnodostępne z wyłączeniem uszkodzeń mechanicznych wynikających z winy użytkownika oraz zapisów ust. 2 i 4 należy do obowiązków Spółdzielni.
2. Użytkownik może wymienić grzejnik w lokalu mieszkalnym lub lokalu użytkowym za zgodą Spółdzielni przy zachowaniu następującej procedury :
 - a) pisemne zgłoszenie zamiaru wymiany grzejników,
 - b) otrzymanie wydanych przez Spółdzielnię na piśmie warunków technicznych i finansowych wymiany grzejnika,
 - c) zgłoszenie faktu wymiany grzejnika do administracji osiedlowej celem spuszczenia wody z pionu grzewczego,
 - d) zgłoszeniu do odbioru wymienionego na własny koszt grzejnika do administracji osiedlowej.

3. W przypadku opisanym w ustępie 2 użytkownik z własnych środków pokrywa wszystkie koszty związane z wymianą grzejnika, a w szczególności :
 - a) koszty zakupu i montażu grzejnika
 - b) koszty spuszczenia wody z pionu wraz z kosztami usługi wykonanej przez pracownika administracji,
 - c) koszty przełożenia podzielnika kosztów.
4. W przypadku opisanym w ustępie 2 użytkownik przejmuje obowiązki związane z konserwacją i wymianą instalacji centralnego ogrzewania dotyczącą przedmiotowego grzejnika na okres gwarancji udzielonej przez producenta grzejnika. Fakt ten odnotowuje komisja podczas sprawdzenia zamontowanego grzejnika w protokole oraz rejestrze grzejników do wymiany.

§ 10.

W przypadku złożenia przez użytkownika wniosku o wymianę grzejnika Spółdzielnia jest zobowiązana :

1. umieścić wniosek w prowadzonym przez dział techniczny rejestrze grzejników do wymiany,
2. udzielić odpowiedzi na pisemny wniosek w ciągu 30 dni od daty złożenia wniosku z podaniem warunków technicznych i finansowych wymiany grzejnika,
3. dokonać sprawdzenia wymienionego przez użytkownika grzejnika w ciągu 14 dni od daty zgłoszenia wymiany do administracji i odnotowaniu tego faktu w protokole i rejestrze grzejników do wymiany wraz z terminem gwarancji udzielonym na wymieniony grzejnik.

V. INNE POSTANOWIENIA

§ 11.

1. Za szkody powstałe wewnątrz lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu z winy Spółdzielni, takich jak : przeciek z dachu, awaria instalacji co (poza zawinioną przez użytkownika) i sieci głównej wod-kan. – odpowiada Spółdzielnia. Ustalenie przyczyny oraz zakresu i rodzaju szkód określa komisja techniczna powołana przez Zarząd Spółdzielni. Przy usuwaniu awarii na instalacjach stosuje się zapisy §6.
2. Za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni w wyniku wykonywania przez użytkownika prac określonych w § 7 bez należytego zabezpieczenia i należytej fachowości odpowiada użytkownik.

§ 12.

1. Dokonywanie przez użytkownika jakichkolwiek czynności będących w obowiązku Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” (patrz § 5) wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
2. W przypadku uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni na wykonanie prac ujętych w ust. 1, zwrot kosztów odbywa się wg następujących zasad:
 - a) prace podlegają odbiorowi przez Komisję techniczną
 - b) rozliczenie z użytkownikiem za wykonane roboty następuje na podstawie kosztorysu sporządzonego w oparciu o obowiązujące normy robocizny i zużycia materiałów oraz stawki

robocizny obowiązujące w Spółdzielni i ceny rynkowe materiałów, w kosztorysie nie nalicza się kosztów ogólnych, zysku i kosztów zaopatrzenia.

§ 13.

1. Dokonywanie jakichkolwiek zmian związanych ze zmianą funkcji pomieszczeń, przekuć ścian konstrukcyjnych, wyburzeń i przesunięć ścian działowych, przeróbek instalacji wewnętrznej itp. wymaga pisemnej zgody Spółdzielni, a w szczególności :
 - przeróbki instalacji centralnego ogrzewania, w tym demontaż i zmiana grzejników,
 - przeróbki instalacji gazowej,
 - przeróbki instalacji elektrycznej,
 - przeróbki na elementach konstrukcyjnych budynku (przekucia, wyburzenia),
 - montaż dodatkowych urządzeń i elementów na elewacji budynku, loggiach i balkonach takich jak: kraty, żaluzje zewnętrzne, rolety zewnętrzne, klimatyzatory, anteny, itp.,
 - zabudowa loggii i balkonów,
 - używania w piwnicach energii elektrycznej na inne cele niż oświetlenie.
2. Nie dopuszcza się:
 - zabudowy szachtów instalacyjnych,
 - malowania loggii i balkonów w kolorze innym niż przyjęta kolorystyka w projekcie budowlanym,
 - montażu wentylatorów elektrycznych i okapów kuchennych podłączanych do przewodów wentylacji grawitacyjnej i szachtów instalacyjnych,
 - zasłaniania kratek wyciągowych wentylacji grawitacyjnej i montażu kratek z żaluzjami,
 - nadmiernego doszczelniania okien utrudniającego pracę wentylacji grawitacyjnej.
3. Roboty budowlane i instalacyjne powinny być wykonywane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia, a zastosowane materiały winny posiadać stosowne aprobaty i atesty i mieć dopuszczenia do stosowania w budownictwie.
4. Po zakończeniu prac na instalacjach elektrycznej i gazowej użytkownik zobowiązany jest dostarczyć do administracji osiedla odpowiednio protokół badania szczelności instalacji gazowej lub protokół z pomiarów instalacji elektrycznej.
5. Gruz powstały w trakcie prowadzenia przez użytkownika robót remontowych w lokalu mieszkalnym, lokalu użytkowym lub garażu oraz zdemontowane urządzenia sanitarne użytkownik zobowiązany jest wywieźć we własnym zakresie do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów (PSZOK). Zabrania się składowania gruzu i opisanych urządzeń przy altanach śmietnikowych.

§ 14.

Działania lokatora lub właściciela niezgodne z zapisem §§ 7, 12,13 i spowodowane z tego tytułu wszelkie szkody obciążają użytkownika. Stwierdzenie przyczyny i określenie szkody dokonuje komisja techniczna powołana przez Zarząd Spółdzielni.

§ 15.

Nie wywiązanie się przez użytkownika z obowiązku wynikającego z niniejszego regulaminu we wskazanym terminie, upoważnia Spółdzielnię do:

- wykonania robót na koszt użytkownika,
- w rażących przypadkach - wszczęcie postępowania o pozbawienie użytkownika prawa do lokalu w trybie § 26 ust.1, § 32 ust 1 lub § 41 ust.1 Statutu Spółdzielni.

§ 16.

1. Naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania należy do Spółdzielni. W przypadku dewastacji Spółdzielnia obciąża kosztami sprawcę.
2. Spółdzielnia odnawia pomieszczenia wspólnego użytku – malowanie sufitów i ścian, stolarki okiennej i drzwiowej, grzejników, przewodów instalacyjnych.
3. Obowiązek utrzymania w czystości pomieszczeń wspólnego użytkowania określa regulamin używania lokali i porządku domowego.

§ 17.

1. Spółdzielnia może uzależnić wykonanie prac na rzecz użytkownika lokalu od wywiązywania się przez niego z obowiązków względem Spółdzielni, a w szczególności długotrwałego nie wnoszenia opłat za używanie lokalu.
2. Zapis ust.1 nie dotyczy usunięcia awarii, a także wykonania niezbędnych prac w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa, życia i zdrowia mieszkańców.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18.

Dla lokali wynajmowanych postanowienia Regulaminu stosuje się odpowiednio, chyba, że umowa najmu zawarta pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem lokalu stanowi inaczej.

§ 19.

1. Traci moc REGULAMIN OBOWIAZKÓW SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW ORAZ OSÓB POSIADAJACYCH TYTUŁ PRAWNY DO LOKALU NIE BĘDĄCYCH CZŁONKAMI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” uchwałą nr 39/2008 w dniu 3 października 2008r.
2. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/2019 w dniu 26.02.2019 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
3. Tekst jednolity uwzględnia zmiany wprowadzone :
 - aneksem nr 1 uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Radomiu uchwałą nr 1/2021 w dniu 22.03.2021 r.
 - aneksem nr 2 uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Radomiu uchwałą nr .../2022 w dniu 08.04.2022 r.

... RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„BUDOWLANI” w Radomiu
/- / na oryginale
właściwe podpisy