

REGULAMIN

obowiązków Spółdzielni i jej członków oraz użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali i rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale w MSM „Zjednoczenie” w Krapkowicach.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa :
 - 1) obowiązki Spółdzielni i jej członków oraz użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali,
 - 2) rozliczenia finansowe Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale, które przekazywane są do dyspozycji Spółdzielni.
2. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w zasobach spółdzielczych lub zajmujące lokal spółdzielczy bez tytułu prawnego zwane są w dalszej treści niniejszego regulaminu użytkownikami lokalu.
3. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są prace konserwacyjne i remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów konstrukcyjnych, instalacji, wykończenia lub wyposażenia technicznego wewnątrz lokali, bez urządzeń odbiorczych.

II. Obowiązki Spółdzielni

§ 2

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji:
 - 1) wodociągowej zasilającej - do pierwszego zaworu odcinającego instalację w lokalu od strony pionu przed wodomierzem z naprawą / wymianą tego zaworu lub wymianą wodomierza uszkodzonego z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu,

Wapósa

[Signature]

- 2) gazowej – od pierwszego zaworu odcinającego przy gazomierzu łącznie z zaworem do zaworu odcinającego dopływ gazu do urządzenia gazowego łącznie z zaworem, za wyjątkiem instalacji, która została wymieniona przez użytkownika lokalu bez uzyskania stosownego pozwolenia,
 - 3) kanalizacyjnej pionowej – łącznie z kształtką włączeniową do pionu kanalizacyjnego, bez podejść odpływowych oraz bez urządzeń i armatury,
 - 4) centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami (za wyjątkiem grzejników wymienianych we własnym zakresie przez użytkownika lokalu), zaworami i głowicami termostatycznymi oraz odpowietrzanie instalacji,
 - 5) instalacji elektrycznej – od głównego zabezpieczenia na klatkach schodowych do zabezpieczenia w lokalach – bez wymiany tych zabezpieczeń,
 - 6) instalacji domofonowej – z naprawą / wymianą aparatu odbiorczego domofonu w przypadku jego niesprawności z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu.
2. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
- 1) naprawa odspojonych tynków ścian i sufitów powstałych bez udziału użytkownika lokalu (bez malowania),
 - 2) dokonanie przeglądów okresowych instalacji: gazowej, elektrycznej, przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych (w tym odprowadzenia spalin i wentylacji grawitacyjnej) wynikających z obowiązujących przepisów prawa budowlanego, a w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości po stronie Spółdzielni, do ich niezwłocznego usunięcia.
 - 3) naprawa i wymiana elementów konstrukcyjnych balkonów i loggii.
 - 4) naprawa zużytych w wyniku eksploatacji zamków lub wkładek patentowych w drzwiach wejściowych do klatek schodowych i piwnic wraz z dostarczeniem jednego klucza nieodpłatnie. Nie dotyczy to przypadków celowego demolowania zamków lub wkładek.
3. Spółdzielnia w zawartej umowie o przegląd okresowy technicznej sprawności instalacji gazowej zobowiąże wykonawcę przeglądu do :

Współdzielnia

[Signature]

- 1) niezwłocznego usunięcia stwierdzonej usterki związanej z ulatnianiem się gazu w instalacji, a w lokalach mieszkalnych i użytkowych od pierwszego zaworu odcinającego przy gazomierzu łącznie z zaworem, do zaworu odcinającego dopływ gazu do urządzenia gazowego łącznie z zaworem, za wyjątkiem instalacji, która była przerabiana przez użytkownika lokalu bez stosownego pozwolenia.
- 2) zamknięcia dopływu gazu w przypadku stwierdzenia niesprawności urządzenia gazowego do czasu jego naprawy. W tym celu wykonawca sporządzi protokół wyłączenia z eksploatacji urządzenia gazowego, którego kopia podpisana przez wykonawcę i użytkownika lokalu przekazana zostanie dostawcy gazu.

III. Obowiązki użytkowników lokali.

§ 3

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane w regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale.
2. Jako szczególne obowiązki użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali uznaje się:
 - 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz okładzin ściennych,
 - 2) naprawę lub wymianę urządzeń techniczno – sanitarnych,
 - 3) naprawę przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 4) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów, naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów, oraz okładzin ceramicznych,
 - 5) malowanie lub wymianę drzwi wejściowych do lokalu oraz stolarki okiennej za zgodą Zarządu Spółdzielni w oparciu o obowiązujące przepisy i normy techniczne,
 - 6) malowanie olejne grzejników żeliwnych i rur stalowych w celu zabezpieczenia ich przed korozją,

Walpina Jan



- 7) malowanie loggii łącznie z sufitami i ścianami (w uzgodnioną ze Spółdzielnią kolorystyką) wraz z balustradami i od strony wewnętrznej oraz konserwacja posadzki i wymiana okładzin, za zgodą Zarządu Spółdzielni,
 - 8) malowanie olejne balustrad balkonów i portfenetrów od strony wewnętrznej, malowanie sufitów balkonów (w uzgodnioną ze Spółdzielnią kolorystyką) oraz konserwacja posadzki i wymiana okładzin, za zgodą Zarządu Spółdzielni,
 - 9) naprawę instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu, w tym wymiana głównego zabezpieczenia w lokalu, wymiana gniazd wtykowych instalacji elektrycznej, wyłączników, opraw świetlnych, bezpieczników, a także poniesienie dodatkowego kosztu pomiaru instalacji elektrycznej i gniazd, w przypadku, gdy dostęp do gniazd był uniemożliwiony w trakcie przeprowadzania pomiaru okresowego,
 - 10) poniesienie kosztów wymiany elementów słuchawki domofonowej lub całego aparatu domofonowego, uszkodzonego z winy użytkownika,
 - 11) poniesienie kosztów wymiany zamków do skrzynek pocztowych,
 - 12) naprawę lub wymianę grzejników wymienionych we własnym zakresie przez użytkownika lokalu,
 - 13) wszelkie remonty, naprawy, wymianę urządzeń oraz instalacji technicznych powinny przeprowadzać osoby posiadające stosowne uprawnienia.
3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany dbać o drożność instalacji kanalizacyjnej w lokalu. W przypadku niedrożności pionu kanalizacyjnego, Spółdzielnia może obciążyć kosztami udrożnienia instalacji wszystkich użytkowników lokali położonych ponad miejscem zatoru instalacji, których urządzenia odbiorcze podłączone są do niedrożnego pionu kanalizacyjnego.
4. Za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni użytkownik lokalu może prowadzić prace remontowe związane z przeróbkami w tym lokalu, ponosząc dodatkowe koszty z tytułu:
- 1) rozplombowania i ponownego zaplombowania wodomierza przy remoncie instalacji wodnej w wysokości 25,00 zł netto.
- Zamknięcie dopływu wody do instalacji powinno trwać jak najkrócej, tak by nie zakłócić pozostałym odbiorcom możliwości odbioru wody. O przerwie

Nadpisz Janek



w dopływie wody na czas prowadzenia koniecznych prac związanych z remontem, powinni być powiadomieni użytkownicy lokali, w których nastąpi przerwa w jej dostawie, przez osobę prowadzącą remont,

- 2) czynności związanych z opróżnieniem instalacji centralnego ogrzewania z czynnika grzewczego w przypadku prowadzenia remontu instalacji we własnym zakresie, w wysokości 25,00 zł netto.

Prowadzący remont instalacji centralnego ogrzewania może być ponadto obciążony kosztem uzupełnienia wodą uzdatnioną instalacji centralnego ogrzewania wynikającym z wyliczeń dostawcy ciepła.

5. Wszelkie uszkodzenia powstałe z winy użytkownika lokalu obciążają użytkownika tego lokalu.
6. Spółdzielnia nie zwraca kosztów związanych z koniecznością usunięcia lub uszkodzenia glazury ułożonej w lokalach, na balkonach i loggiach w związku z przeprowadzeniem robót remontowych związanych z usuwaniem awarii, remontem lub wymianą pionów kanalizacyjnych i wodnych, instalacji gazowych, instalacji centralnego ogrzewania, wymianą zaworów odcinających oraz wymianą izolacji poziomej i obróbek blacharskich przy usuwaniu przecieków do lokali z balkonów i loggii, przełączek kratki wentylacyjnych i podłączeń gazowych podgrzewaczy wody wynikających z inwentaryzacji przewodów kominowych przeprowadzonych przez Mistrza Kominarskiego lub uprawnioną osobę.
7. Użytkownik lokalu jest zobowiązany zapewnić prawidłowe działanie wentylacji grawitacyjnej w zakresie napływu świeżego powietrza do lokalu poprzez :
 - 1) zapewnienie napływu świeżego powietrza do lokalu poprzez zamontowanie w stolarni okiennej odpowiednich nawiewników spełniających wymagania określone w obowiązujących przepisach i normach technicznych,
 - 2) rozszczelnienie drzwi wewnętrznych w celu zapewnienia odpowiedniej cyrkulacji powietrza pomiędzy pomieszczeniami zgodnie z obowiązującymi normami technicznymi. W przypadku niezapewnienia odpowiedniej ilości powietrza zewnętrznego do mieszkania, należy je zapewnić poprzez rozszczelnienie drzwi wejściowych do mieszkania,

Walpola Jasna



- 3) zamontowanie demontażowych kratki wentylacyjnych o wymiarach zgodnych z obowiązującymi przepisami, bez żaluzji i siatek,
 - 4) zamontowanie kratki lub otworów w dolnej części drzwi łazienkowych i WC o wymiarach i parametrach określonych w obowiązujących przepisach.
 - 5) nie zasłanianie kratki wentylacyjnych (np. sufitem podwieszonym) oraz kratki lub otworów w dolnej części drzwi łazienkowych i WC,
 - 6) nie montowanie w lokalu okapów z wentylatorami podłączonymi bezpośrednio do kanału wentylacyjnego,
 - 7) nie instalowanie w kratkach wentylacyjnych wentylatorów pomocniczych,
 - 8) ściśle wykonywanie zaleceń kominiarskich i przestrzeganie obowiązujących przepisów i norm technicznych.
8. Za skutki nie wywiązania się z powyższych zaleceń i wymagań, za powstałe z tego powodu zawilgocenia, pleśnie, grzyby lub zatrucie odpowiada użytkownik lokalu.
9. Użytkownik lokalu może wprowadzić zmiany wewnątrz lokalu wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni na zasadach określonych w § 3 ust. 4 niniejszego Regulaminu. Zmiany te dotyczyć mogą: wyburzenia ścian działowych, przekuć w ścianach nośnych, wymiany okien, wymiany kuchni gazowych na elektryczne, wymiany gazowych podgrzewaczy wody ("junkersów") na elektryczne, obudowy ścian płytkami, przeróbki instalacji centralnego ogrzewania i wymiany grzejników, wymiany instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej.
10. Użytkownik lokalu obowiązany jest:
- 1) utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać postanowień „Regulaminu użytkownika lokali i porządku domowego w MSM „Zjednoczenie” w Krapkowicach”,
 - 2) dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, to jest: klatki schodowe i korytarze piwniczne wraz z instalacjami, suszarnie, rowerownie oraz dbać o otoczenie budynku,

Walpina Janina


6

- 3) zgłaszać do Administracji Spółdzielni wszelkie awarie na instalacjach technicznych oraz urządzeń, które mogą spowodować zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców oraz powodujące niszczenie mienia Spółdzielni,
 - 4) przestrzegać "Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Krapkowice",
 - 5) dostarczyć we własnym zakresie do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) meble i inne odpady wielkogabarytowe, zużyte opony, odpady budowlane pochodzące z remontu mieszkania prowadzonego przez użytkownika lokalu mieszkalnego.
11. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. W przypadku jego nieobecności lub odmowy udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
12. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
13. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
- 1) przeprowadzenia planowanego remontu,
 - 2) dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i terminu ich wykonania,
 - 3) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 4) dokonania kontroli zainstalowanych w lokalu wodomierzy i elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania oraz ich zaplombowania.
14. Jeżeli lokal wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu, jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

Waldemar Janina

[Signature]

§ 4

Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc „Regulamin obowiązków spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali i rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale w MSM „Zjednoczenie” w Krapkowicach” zatwierdzony Uchwałą nr 13/2015 z dnia 10.12.2015r.

§ 5

Niniejszy Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zjednoczenie” w Krapkowicach w dniu 21.09.2018r. Uchwałą Nr 17/2018.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ


Marcin Włogóra

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ


Grzegorz Kopec