

REGULAMIN

określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie oraz osób posiadających prawa do lokali administrowanych przez Spółdzielnię w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale.

§ 1

1. Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o następujące akty prawne:
 - a) Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2013 roku poz.1443 r. z późniejszymi zmianami),
 - b) Ustawę z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 roku poz.1222 z późniejszymi zmianami),
 - c) Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2015 roku poz.1892 z późniejszymi zmianami),
 - d) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.Dz.U. z 2015 roku poz.1422 z późn.zm.),
 - e) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 roku poz.836 z późn.zm),
 - f) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie.
2. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są prace wykonywane wewnątrz lokali mieszkalnych takie jak:
 - a) Remonty,
 - b) Konserwacje,
 - c) Wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia lub wyposażenia lokali,
 - d) Remonty balkonów, loggii, piwnic i innych pomieszczeń przynależnych do lokali,
 - e) Przeglądy okresowe oraz wykonywanie innych czynności wynikających z przepisów prawa.
3. Regulamin obowiązuje wszystkich użytkowników lokali w nieruchomościach administrowanych przez Spółdzielnię, bez względu na rodzaj posiadanego prawa do lokalu i członkostwo w Spółdzielni. Osoby te w dalszej treści niniejszego regulaminu zwane są „użytkownikami lokali”.

§ 2

Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię

1. Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić wykonanie i finansowanie następujących napraw:
 - a) instalacji kanalizacji sanitarnej pionowej – z wyłączeniem odpływów. Granicę eksploatacji stanowi uszczelka na odejściu z trójnika pionu w kierunku urządzeń wewnątrz lokalu,
 - b) instalacji wodociągowej pionowej zimnej i ciepłej wody z wodomierzem. Granicę eksploatacji stanowi śrubunek na wodomierzu w kierunku instalacji wewnętrznej lokalu,
 - c) instalacji elektrycznej wewnątrz budynku od złącza głównego do zacisków prądowych zabezpieczenia przed licznikowego lokalu, z wyłączeniem wymian bezpieczników,

- d) instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem głowic termostatycznych,
 - e) instalacji gazowej w lokalu od licznika do zaworów przyborów gazowych włącznie, ale z wyłączeniem gazomierza,
 - f) instalacji kominowej wentylacyjnej i spalinowej z wyjątkiem kratki wentylacyjnej,
 - g) instalacji domofonowej z wyjątkiem „unifonu” (słuchawki domofonowej),
2. Spółdzielnia jest zobowiązana do partycypacji w kosztach wymiany stolarki okiennej w lokalach zgodnie z *Regulaminem określającym zasady i tryb udzielania dofinansowania do wymiany stolarki okiennej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie*.
 3. Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić wykonanie i finansowanie przeglądów okresowych i doraźnych wynikających z art.62 ustawy Prawo budowlane.

§ 3

Naprawy wewnątrz lokali obciążające użytkowników lokali

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany zapewnić wykonanie i finansowanie następujących napraw:
 - a) Remontów bieżących lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu i przynależnych pomieszczeń w należytej czystości i należytym stanie technicznym poprzez co najmniej raz na 5 lat malowanie i ewentualne naprawy tynków ścian i sufitów, rur instalacji wewnętrznych itp.,
 - b) Regulacji okuć stolarki okiennej oraz nawietrzaków,
 - c) Usuwania przecieków spod parapetów lub z miejsc montażu stolarki okiennej,
 - d) W zakresie wymiany drzwi wewnętrznych i zewnętrznych do lokalu lub pomieszczeń przynależnych wraz z ościeżnicami i progami,
 - e) Związanych z wymianą stolarki okiennej w lokalach zgodnie z *Regulaminem określającym zasady i tryb udzielania dofinansowania do wymiany stolarki okiennej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie*.
 - f) W zakresie wymiany lub usuwania przecieków na instalacji wewnętrznej wod-kan w granicach eksploatacji,
 - g) W zakresie wymiany lub bieżącego utrzymania urządzeń wyposażenia technicznego lokalu jak kuchenki gazowe, przepływowe gazowe podgrzewacze wody, wanny, brodziki, umywalki, zlewozmywaki oraz wszelkie inne urządzenia.
 - h) Okładzin, posadzek, tynków i izolacji balkonów i loggii,
 - i) Posadzek, podłóg, wykładzin, parkietów oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - j) Kratek wentylacyjnych i podłączeń urządzeń do przewodów kominowych,
 - k) Instalacji elektrycznej lokalowej wraz z zabezpieczeniami,
 - l) Instalacji dzwonekowej,
 - m) Aparatu słuchawkowego domofonu (unifon).
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany zapewnić wykonanie i finansowanie przeglądów okresowych i doraźnych wynikających z art.62 ustawy Prawo budowlane w zakresie 5-cio letnich kontroli instalacji elektrycznej (badanie oporności izolacji i skuteczności zerowania)

§ 4

Szczególne unormowania dotyczące przepływowych gazowych podgrzewaczy wody zwanych dalej „junkersami”

1. Korzystanie z „junkersa” jest możliwe wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
 - a) „junkers” został poddany obowiązkowemu rocznemu przeglądowi i konserwacji przez uprawnionego serwisanta i posiada ważne dopuszczenie do eksploatacji,
 - b) Instalacja kominowa została poddana obowiązkowemu rocznemu przeglądowi przez uprawnionego kominiarza i została pozytywnie oceniona pod względem stanu technicznego i funkcjonowania zarówno przewodów spalinowych jak i wentylacyjnych wywiewnych i nawiewnych,
 - c) Instalacja gazowa została poddana obowiązkowemu rocznemu przeglądowi przez osobę uprawnioną,
 - d) W lokalu nie pracują urządzenia zakłócające ciąg kominowy, typu okap kuchenny, wentylator podłączony do przewodu kominowego itp.,
 - e) Lokal jest wyposażony w sprawne urządzenie alarmowe sygnalizujące przekroczenie norm stężenia tlenu węgla (czadu).
2. W przypadku nie spełnienia choćby jednego z powyższych warunków dalsze korzystanie z „junkersa” nie jest możliwe pod żadnym pozorem. Stanowiłoby to zagrożenie zarówno dla użytkowników danego lokalu jak i wszystkich lokali korzystających ze wspólnej instalacji kominowej.

§ 5

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany zapewnić przegląd „junkersa”, o którym mowa w § 4 ust.1 pkt.a) niniejszego regulaminu oraz wyposażyć lokal w sprawny czujnik czadu o którym mowa w § 4 ust.1 pkt. e).
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa jest obowiązana zapewnić przeglądy instalacji kominowej i gazowej, o którym mowa w § 4 ust.1 pkt.b) i c) niniejszego regulaminu,

§ 6

1. Jeżeli w budynku, w którym funkcjonuje instalacja ciepłej wody użytkowej użytkownik danego lokalu zamierza nadal korzystać z „junkersa”, to w przypadku konieczności wykonania robót budowlanych ograniczających się do elementów budynku służących wyłącznie temu lokalowi jest on obowiązany zapewnić ich wykonanie we własnym zakresie i na własny koszt. W szczególności może to być realizacja zaleceń kominiarskich związanych np. z montażem wkładu kominowego dla danego lokalu lub wykonaniem instalacji nawiewnej.
2. W przypadku wzbudzenia alarmu czujnika czadu użytkownik lokalu jest obowiązany natychmiast wyłączyć urządzenie gazowe, przewietrzyć lokal, zawiadomić Państwową Straż Pożarną oraz Spółdzielnię.
3. Na żądanie Spółdzielni użytkownik lokalu jest obowiązany przedstawić protokół z przeglądu „junkersa”.

§ 7

Postępowanie w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości

1. Spółdzielnia jako ustawowy zarządca nieruchomości jest zobowiązana do zapewnienia wszystkim osobom zamieszkującym w zarządzanych przez nią nieruchomościach maksymalny poziom bezpieczeństwa, dlatego też sprawuje nadzór nad przestrzeganiem przepisów prawa przez wszystkich użytkowników lokali.
2. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości przy użytkowaniu urządzeń gazowych Spółdzielnia niezwłocznie informuje o tym fakcie użytkownika lokalu wydając zakaz używania tych urządzeń do czasu doprowadzenia sytuacji do stanu zgodnego z prawem.
3. W przypadku niedostosowania się użytkownika lokalu do zaleceń Spółdzielni jest ona zobowiązana do:
 - a) zawiadomienia Państwowego Nadzoru Budowlanego o stanie zagrożenia, celem wydania stosownych decyzji, w tym również z trybu Art 91-a prawa budowlanego (kto użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku)
 - b) zawiadomienia o zaistniałej sytuacji dostawcy gazu, który jest zobowiązany w takim przypadku do zaprzestania dostaw paliwa gazowego
4. Po ustaniu przyczyn wyłączenia urządzenia gazowego z eksploatacji Spółdzielnia wydaje zgodę na jego ponowne uruchomienie.

§ 8

1. Spółdzielnia wykonując prace o których mowa w § 2 doprowadza lokal do stanu zgodnego z projektem budowlanym danego budynku, nie biorąc pod uwagę zmian lub ulepszeń wprowadzonych przez użytkownika lokalu.
2. Jeżeli doprowadzenie lokalu po wykonanej naprawie obciążającej spółdzielnię do stanu sprzed przystąpieniem do naprawy wiązałoby się np. uzupełnieniem okładzin ściennych, obudów pionów lub urządzeń sanitarnych itp., to takie prace obciążają użytkownika lokalu.
3. W przypadku wyrządzenia szkody przez Spółdzielnię podczas przeprowadzania naprawy ją obciążającej, użytkownik lokalu może wedle własnego wyboru:
 - a) ubiegać się o likwidację szkody z własnej polisy ubezpieczeniowej i wówczas spółdzielnia uczestniczy czynnie w postępowaniu likwidacyjnym potwierdzając przyjęcie odpowiedzialności za powstałą szkodę lub
 - b) ubiegać się o odszkodowanie od spółdzielni – w takim przypadku wniosek użytkownika lokalu w tym zakresie powinien zostać złożony na piśmie w terminie 10 dni od daty powstania szkody.

§ 9

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić Spółdzielni swój lokal do wykonania robót obciążających Spółdzielnię oraz do wykonania zastępczych napraw w przypadku uchylenia się użytkownika od usunięcia awarii powodującej niszczenie mienia spółdzielczego, działania na szkodę innych mieszkańców lub w przypadku zagrożenia życia i zdrowia mieszkańców.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić Spółdzielni swój lokal również w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac.

3. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
4. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 10

Zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale

1. Użytkownik lokalu zwalnający lokal obowiązany jest:
 - a) dokonać niezbędnych napraw, do których jest zobowiązany oraz usunąć szkody powstałe z własnej winy lub osób z nim zamieszkujących,
 - b) odnowić lokal czyli minimum pomalować bądź wytapetować w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przyjęcia lokalu.
2. Podstawą do ustalenia wysokości wkładu podlegającego zwrotowi jest operat szacunkowy wartości rynkowej lokalu wykonany na koszt opuszczającego lokal przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
3. Wartość rynkowa uwzględnia stan techniczny lokalu, urządzeń w nim zamontowanych oraz jego wyposażenie.

§ 11

Ustalenia końcowe

1. Roboty modernizacyjne jak np. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, przebudowa lub rozbiórka ścianek działowych, przebudowa instalacji gazowej, elektrycznej i centralnego ogrzewania lub wymiana grzejników wymagają zgody spółdzielni.
2. Przy wykonywaniu robót modernizacyjnych należy pozostawić swobodny dostęp do zaworów przed i za wodomierzem oraz do wodomierza, do gazomierza, do zaworów na instalacjach wewnętrznych, do szafy licznikowej elektrycznej oraz do pionów przebiegających przez lokal.

ZARZĄD
SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Bielawie

