

UWAGA!!!

Regulamin do pobrania poniżej.

Regulamin

Określający zakres remontów i konserwacji obywatelskich Spółdzielni i użytkowników lokali

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieńczyce”
- Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16 sierpnia 1999 r. (z późniejszymi zmianami).

Ile razy jest mowa w niniejszym Regulaminie o:

1. Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Bieńczyce”.
2. Nieruchomościach należy przez to rozumieć wyodrębnione nieruchomości będące w zarządzie Spółdzielni na podstawie art. 1 ust 3 Ustawy, których wykaz stanowi załącznik nr 1 do tego Regulaminu.
3. Nieruchomości wspólnej - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie są wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
4. Lokalach należy przez to rozumieć wydzielone trwałymiścianami w obrębie budynku izb lub zespół izb, wraz z innymi pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi (lokale mieszkalne), lokale użytkowe, w tym garaże stanowiące część budynku mieszkalnego oraz garaże znajdujące się w oddzielnych nieruchomościach, które są przedmiotem uchwały Zarządu Spółdzielni podjętych na podstawie art. 42 Ustawy.
5. Użytkownikach lokali należy przez to rozumieć członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz prawa odrębnej własności lokali, właścicieli lokali niebędący członkami Spółdzielni, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w Spółdzielni oraz najemcy lokali i osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokali.
6. Remont lokalu należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych w lokalu, w tym w szczególności w zakresie wszystkich instalacji, ścianek działowych, wylewek i okładzin

podłogowych, otworów drzwiowych, wymiany drzwi do lokalu, zabudów w lokalu lub balkonu, sufitów podwieszanych, wymiany okien, itp.

Zakres Spółdzielni - zarządcy

§ 2

1. Podstawowy zakres obowiazków Spółdzielni w dziedzinie remontów i konserwacji poszczególnych nieruchomości obejmuje remonty i konserwacje wszystkich budynków oraz ich elementów i wyposażenia znajdujących się poza lokalami mieszkalnymi i lokalami o innym przeznaczeniu w tym garaży.
2. W szczególności na Spółdzielni ciąży obowiązek remontów i konserwacji w zakresie:
 - 1) dróg, chodników, urządzeń znajdujących się na terenie wspólnym,
 - 2) zewnętrznych warstw przegród budynku, elementów ścian zewnętrznych budynków w tym balkonów, w zakresie konstrukcji;
 - 3) fundamentów i elementów odwodnienia budynku,
 - 4) wszystkich przyłączy mediów, w tym w szczególności instalacji: wodnych, kanalizacyjnych, energii cieplnej, gazowych, domofonowych, itp.
 - 5) pokryć dachowych wraz z urządzeniami na dachach, obróbek blacharskich i instalacji odgromowej,
 - 6) klatek schodowych, balustrad, biegów schodów i powierzchni komunikacyjnej,
 - 7) dźwigów osobowych,
 - 8) okien, drzwi w części nieruchomości wspólnej,
 - 9) pomieszczeń w budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementy i urządzenia stanowiące wyposażenie budynku,
 - 10) całej instalacji centralnego ogrzewania wraz z jej wyposażeniem,
 - 11) całej instalacji gazowej z wyjątkiem przyborów gazowych do niej podłączonych do zaworów odcinających przybory gazowe (wraz z tym zaworem),
 - 12) wszystkich poziomów i pionów instalacji wodnej (woda zimna i ciepła) do zaworu odcinającego instalację wewnątrz lokalu (wraz z tym zaworem i wodomierzem).
 - 13) poziomów i pionów zbiorczych wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej (bez przyłączy odpływowych od urządzeń w lokalu do pionów kanalizacyjnych),
 - 14) całej instalacji elektrycznej do zacisków znajdujących się przed urządzeniem pomiarowym (licznik energii) danego lokalu,
 - 15) wszystkich przewodów kominowych i spalinowych.
 - 16) urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
3. Do obowiazków Spółdzielni należy ponadto wykonywanie czynności kontrolnych wynikających z przepisów Prawa Budowlanego i przepisów wykonawczych.

§ 3

1. Wszystkie koszty związane z wypełnianiem przez Spółdzielnię obowiazków określonych § 2

pokrywane są z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.

2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni w zakresie remontów wewnętrznych lokali użytkowanych przez użytkowników lokali poza zakres określony w § 2 uchwalając na ten cel dodatkowy odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.

3. Ponadto do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) Wyegzekwowanie od usługodawców (firm zewnętrznych) usunięcia usterek wykonawstwa ujawnionego w okresie gwarancji lub rękojmi,
- 2) Przeprowadzanie raz w roku przeglądu stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni – zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz w celu ustalenia planu potrzeb remontowo – konserwacyjnych,

Zakres użytkownika lokalu

§ 4 - eksploatacja

1. Użytkowników lokali mieszkalnych i lokali niemieszkalnych, w tym garaży obciąża eksploatacja, remonty i konserwacje wszystkich elementów i wyposażenia ich lokali.
2. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać zajmowany lokal w należytym stanie technicznym, sanitarnym i higienicznym oraz przestrzegać Regulaminu porządku domowego.
3. Użytkownicy lokali powinni użytkować lokale w sposób zapewniający:
 - 1) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
 - 2) utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
 - 3) utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego określonego odrębnymi przepisami,
 - 4) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.
4. Użytkownicy lokali w czasie użytkowania instalacji i urządzeń powinni:
 - 1) zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
 - 2) zlecać przeglądy urządzeń przewidziane instrukcją użytkowania,
 - 3) wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy,
 - 4) zapewniać pełną sprawność techniczną i użytkową urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu,
 - 5) likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się,
 - 6) dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika,
 - 7) informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jej obowiązków.
5. W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska.

§ 5 - Remonty

1. Przed wykonaniem remontu użytkownik lokalu zobowiązany jest do zgłoszenia do

Spółdzielnia zamiaru remontu i podaniu zakresu rzeczowego wykonania remontu.

2. Spółdzielnia wydaje warunki techniczno – porządkowe, które należy stosować przy wykonywaniu remontów.

3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do podpisania oświadczenia o przyjęciu tych warunków i przyjęciu odpowiedzialności za wykonanie remontu niezgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo Budowlane, wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi (Rozporządzenia, Polskie Normy) oraz sztuk budowlanych.

4. Użytkownik lokalu przed zamontowaniem innych instalacji np. klimatyzacji w lokalu zobowiązany jest do spełnienia wymagań określonych w ust. 1, 2 i 3.

5. Po wykonaniu robót, na które wcześniej uzyskano pisemną zgodę Spółdzielnia należy zgłosić do Spółdzielni celem dokonania odbioru technicznego, a w przypadku robót (zanikających) ulegających zakryciu należy przed zakryciem zgłosić je do odbioru czystościowego.

6. Odpowiedzialność wobec osób trzecich lub Spółdzielni za wykonanie robót zleconych przez użytkowników lokali firmom zewnętrznym spoczywa na użytkownikach lokali udzielających zlecenia.

§ 6 – Remonty – ograniczenia

1. Dokonywanie przez użytkowników lokali jakichkolwiek remontów, konserwacji oraz jakiegokolwiek ingerencji w elementy konstrukcyjne budynku lub w nieruchomości wspólne i jej instalacje jest zabronione.

2. W szczególności zabronione jest:

1) samowolne naruszenie ścian konstrukcyjnych, przewodów spalinowych i wentylacyjnych oraz szachtów (przestrzeni), w których są umieszczone różne instalacje,

2) samowolna zmiana tras zainstalowania instalacji centralnego ogrzewania i gazu,

3) samowolny montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,

4) samowolna regulacja lub wymiana istniejących grzejników, demontaż grzejników,

5) samowolna wymiana armatury grzejnikowej,

6) samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o.

7) samowolny montaż innych instalacji i urządzeń, w tym instalacji klimatyzacyjnej,

8) samowolne dokonywanie zmian, modyfikacji lub demontażu wodomierza ze zdalnym odczytem,

9) zmiana sposobu otwierania drzwi z „do wewnątrz” na „na zewnątrz”

§ 7 – Remonty – odpowiedzialność

1. W przypadku nieuprawnionej ingerencji przez użytkownika lokalu w elementy lub instalacje nieruchomości wspólnej Spółdzielnia na podstawie kosztorysu obciąża użytkownika lokalu kosztami przywrócenia do stanu pierwotnego lub kosztami naprawienia szkody.

2. W przypadku uszkodzenia wodomierza z przyczyn niezależnych po stronie Spółdzielni, wszelkie koszty związane z przywróceniem urządzeń pomiarowych do prawidłowego stanu, pokrywa dodatkowo użytkownik lokalu

3. W przypadku nieuprawnionej ingerencji przez użytkownika lokalu w elementy lub instalacje innych użytkowników lokali, stwierdzenia szkód i ewentualnej odpowiedzialności cywilnej rozstrzyga się poza Spółdzielnią.

4. W przypadkach szczególnych Zarząd Spółdzielni może obciążyć kosztami użytkownika lokalu na podstawie faktury, kosztorysu lub w postaci skalkulowanego ryczałtu.

5. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 2 w razie odmowy zapłaty Spółdzielnia może

dochodzi roszczeń na drodze sądowej lub innej.

§ 8 - udostępnienie lokalu

1. W razie awarii wywołującej szkody lub zagrożącej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecnością 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.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a szczególnie w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysuguje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. W przypadku nieudostępnienia lokalu do przeprowadzenia kontroli / przeglądu, użytkownik lokalu jest zobowiązany umówić niezwłocznie termin indywidualny lub zlecić we własnym zakresie i na własny koszt dokonanie określonych obowiązkowych kontroli lub przeglądu przez osoby posiadające właściwe – co do zakresu oraz aktualne – uprawnienia branżowe (do kontroli instalacji gazowych, elektrycznych czy też przewodów kominowych). Protokoły tych kontroli lub przeglądów należy niezwłocznie dostarczyć do Spółdzielni.
W przypadku braku przedłożenia powyższych dokumentów Spółdzielnia powiadamia dostawców mediów (gazu i prądu) o tym, że instalacje w lokalu nie mają aktualnych przeglądów, a dostawcy mogą zaprzestać dostawy mediów. Ponadto Spółdzielnia może wystąpić do sądu o nakaz udostępnienia lokalu.
5. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może odstąpić od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 9

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu 13.12.2022r. Uchwała nr 27/6/XI/2022.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu 14.04.2019r. Uchwała nr 25/5/IX/2019.