

R E G U L A M I N

w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej przy Politechnice Śląskiej i Członków tej Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz mieszkań

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu określają rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych.
2. Wszelkie naprawy na zewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych tj. pomieszczenia ogólnego użytku (klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, wózkowanie, itp.) należą do obowiązków Administracji Spółdzielni.
3. Do wnętrza lokalu, w rozumieniu niniejszego Regulaminu zalicza się balkony i loggie, za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych.

§ 2.

1. Przez naprawy w pojęciu niniejszego regulaminu należy rozumieć roboty konserwacyjne, remontowe, wymianę zużytych lub uszkodzonych urządzeń oraz elementów wykończenia i wyposażenia mieszkania.
2. Przez użytkownika w pojęciu niniejszego regulaminu należy rozumieć - osobę korzystającą z lokalu na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 3.

1. Do obowiązków Spółdzielni należy przeprowadzanie obowiązkowych badań i kontroli technicznych (zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7.07.1994r Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami), a w szczególności:
 - a) raz w roku ocena stanu technicznego elementów budynku,
 - b) przegląd raz w roku całej instalacji gazowej zarówno w budynkach jak i w lokalach mieszkalnych,
 - c) przegląd raz w roku sprawności przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych) - na całych ich długościach,
 - d) raz na 5 lat -całej instalacji elektrycznej w budynkach oraz pomieszczeń łazienkowych i kuchennych w lokalach mieszkalnych, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji,
 - e) raz na 5 lat – kontrola stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.
2. Podstawowe obowiązki Spółdzielni w zakresie wymian, napraw wewnątrz lokali mieszkalnych, obejmują:
 - a) instalacja wodociągowa dla wody zimnej i ciepłej:
 - wszelkie naprawy przewodów tj. pionów i doprowadzeń do głównego zaworu odcinającego w mieszkaniu, włącznie z tym zaworem stanowiącym granice zakresu napraw oraz wymianę wodomierzy wody zimnej i ciepłej po okresie legalizacji,

- b) instalacja kanalizacyjna:
 - wszelkie naprawy dotyczące pionów kanalizacyjnych wraz z trójnikami podłączeniowymi stanowiącymi granicę zakresu napraw. Wyjątkowo, gdy podejścia do pionów kanalizacyjnych są usytuowane pod podłogą łazienki /w stropie/, granica zakresu napraw obejmuje także kratkę ściekową,
- c) instalacja gazowa:
 - wszelkie naprawy wyłącznie przewodów gazowych tj. pionów i rozprowadzeń do miejsca odbioru gazu stanowiącym granicę napraw tj. bez odbiorników gazu jak kuchenki i przepływowe grzejniki wody. Awarię gazomierza należy zgłaszać w Rozdzielni Gazu w Gliwicach,
- d) instalacja centralnego ogrzewania:
 - wszelkie naprawy całej instalacji z grzejnikami włącznie, bez wymiany samych grzejników,
 - montaż dodatkowego zaworu odcinającego na powrocie grzejnika/ dolna gałązka/ jest wykonywany na koszt użytkownika lokalu,
- e) instalacja elektryczna:
 - naprawa lub wymiana przewodu zasilającego tablicę rozdzielczo-bezpiecznikową w mieszkaniu, bez napraw tej tablicy,
 - w przypadku gdy licznik energii elektrycznej znajduje się w mieszkaniu, naprawa lub wymiana tablicy licznikowo-bezpiecznikowej w mieszkaniu.
- f) przewody wentylacyjne i spalinowe:
 - naprawa przewodów wentylacyjnych i spalinowych na całych długościach oraz zapewnienie ich sprawnego działania,
- g) instalacja TV:
 - naprawy instalacji wykonywane w pełnym zakresie przez właściwych operatorów telewizji, zgodnie z zawartymi przez nich umowami,
- h) instalacja domofonowa:
 - naprawa centrali wywoławczej przy drzwiach wejściowych do budynku wraz z instalacją doprowadzającą sygnał do mieszkania z wyłączeniem aparatu w mieszkaniu,
- i) naprawy polegające na usunięciu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad materiałów budowlanych ujawnionych w okresie rękojmi.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU MIESZKALNEGO

§ 4

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do:
 - a) niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni o wszelkich dostrzeżonych usterekach i awariach wewnątrz lokalu mieszkalnego, których naprawa obciąża Spółdzielnię,
 - b) udostępnienia lokalu w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych ze Spółdzielnią, celem przeprowadzenia przeglądu technicznego, remontu albo usunięcia awarii.
2. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
3. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, osoby korzystające z lokalu (budynku) obowiązane są, na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle określony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

§ 5

Użytkownik obowiązany jest utrzymywać lokal w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz wykonać we własnym zakresie i na własny koszt, następujące naprawy, wymiany i odnowienia:

- 1) naprawę wszystkich przewodów instalacyjnych wchodzących w zakres standardowego wyposażenia mieszkań, od głównych zaworów instalacji wodociągowych oraz odpływów nieczystości płynnych na odcinku od pionów kanalizacyjnych,
- 2) udrażnianie przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych wewnątrz lokalu mieszkalnego,
- 3) wymianę zużytych uszczelek w zaworach czerpalnych nad: wannami, zlewozmywakami, umywalkami, w ustępowych spłuczkach,
- 4) naprawę urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu mieszkalnym, łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 5) naprawę wewnętrznej instalacji elektrycznej w mieszkaniu,
- 6) naprawę ścian, sufitów, malowanie, tapetowanie i uzupełnianie ubytków tynku wewnątrz lokalu mieszkalnego,
- 7) wymianę, naprawę i konserwację stolarki okiennej i drzwiowej,
- 8) naprawę i wymianę podłóg, łącznie z podłożem,
- 9) odnowienie mieszkania,
- 10) naprawę i konserwację całej instalacji domofonowej w przypadku gdy naprawa i konserwacja nie jest przejęta przez Spółdzielnię,
- 11) naprawę lub wymianę uszkodzonych zamków, zamknięć i tym podobnych elementów w oknach i drzwiach,
- 12) uzupełnianie oszklenia drzwi i okien,
- 13) bieżącą konserwację balkonów, logii - malowanie wg kolorystyki uzgodnionej ze Spółdzielnią, wymiana okładzin podłogowych i ściennych,
- 14) bieżącą konserwację grzejników w tym ich malowanie, mające wpływ na ich trwałość.

§ 6

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do usunięcia lub pokrycia kosztów szkód powstałych na zewnątrz lokalu z jego winy lub winy jego domowników lub gości.
2. W szczególnych przypadkach, po komisyjnym ustaleniu rozmiarów i przyczyny szkody Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o pokryciu kosztów naprawy tych uszkodzeń przez Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia ma prawo kontrolować wykonywanie obowiązków przez użytkowników określonych w § 5 niniejszego regulaminu. W razie stwierdzenia rażących zaniedbań, szczególnie w zakresie nieszczelności odbiorników gazowych - wyznaczy termin ich usunięcia przez użytkownika, drogą zlecenia wykonania roboty przez koncesjonowany zakład. Po bezskutecznym upływie terminu zgłosi ten fakt zakładowi gazowniczemu, celem odcięcia dopływu gazu do tego lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku wymiany instalacji, wykonywanej w ramach planu remontowego czy też usuwania awarii na instalacjach, Spółdzielnia dokonuje koniecznych wykuć otworów. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia okładzin ściennych i podłogowych (np. płytek ceramicznych, paneli, boazerii) oraz za uszkodzenia tapet – w zakresie, w jakim uszkodzenie było niezbędne do właściwego przeprowadzenia naprawy. Spółdzielnia zobowiązana jest jedynie do uzupełnienia otworów po wykuciu, poprzez ich zamurowanie i zatynkowanie.
5. W przypadku naprawy lub wymiany obróbek blacharskich na balkonie, wymiany izolacji

płyty stropowej balkonu, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za okładziny podłogowe (tj. płytki ceramiczne, wykładziny), których uszkodzenie jest konieczne do wykonania tych prac.

6. Spółdzielnia nie wykonuje napraw w lokalach, które obciążone są zaległościami z powodu nie wnoszenia opłat czynszowych. Postanowienia tego wyłącza się prace, których zaniechanie powodowałoby uszkodzenie elementów budynku lub stanowiło zagrożenie dla innych lokali lub mieszkańców.
7. Realizację planu remontów Spółdzielnia ogłasza z dokładnością co do kwartału, w którym będzie realizowany.
8. Dokładny termin realizacji robót zostanie podany na 14 dni przed rozpoczęciem robót.

§ 7

Użytkownikom lokali zabrania się:

1. dokonywania przeróbek instalacji gazowej bez zgody Spółdzielni oraz wykonywania trwałej zabudowy instalacji gazowej nie pozwalającej na jej kontrolę lub ewentualną wymianę,
2. dokonywania jakichkolwiek przeróbek instalacji centralnego ogrzewania oraz likwidacji grzejników bez zgody i nadzoru Spółdzielni,
3. wykonania nowej wewnętrznej instalacji elektrycznej bez zgody Spółdzielni,
4. w budynkach wyposażonych w instalację gazową dokonywania podłączeń pochłaniaczy oparów do otworów wentylacyjnych, zasłaniania kratki wentylacyjnych oraz montażu wentylatorów wyciągowych na kratkach wentylacyjnych,
5. zabudowy balkonów bez zgody właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego,
6. wymiany stolarki okiennej bez zgody Spółdzielni oraz właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego,
7. dokonywania zmian w ścianach konstrukcyjnych lokalu bez zgody Spółdzielni oraz właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.

§ 8

Przepisy § 3-7 stosuje się również do lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadzie umowy najmu i do lokali użytkowych w przypadkach, gdy umowa najmu lokalu użytkowego nie określiła wzajemnych obowiązków w tym zakresie, odnoszących się do Spółdzielni i najemcy.

§ 9

1. Niniejszy regulamin stanowi tekst jednolity Regulaminu przyjętego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej przy Politechnice Śląskiej w Gliwicach uchwałą nr 1/19/2008 z dnia 08.12.2008r. na podstawie § 139 ust. 1 pkt 20 ppkt j).
2. Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia 01.01.2009r. i uwzględnia zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/12/2011 z dnia 22.08.2011r.
3. Traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 16.10.1995 r.

UPOWAŻNIONY CZŁONEK
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ

.....
(Danuta Bajorowicz)

.....
(Grażyna Walter-Lukowicz)

