

Regulamin w zakresie napraw wewnątrz lokali

w Rabczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Rabce-Zdroju.

I. Podstawa prawna

§ 1.

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. – o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
5. Statut Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne.

§ 2.

1. Regulamin określa obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie użytkowania i napraw wewnątrz lokali.
2. Użytkownikiem lokalu w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest osoba posiadająca:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - 3) prawo odrębnej własności lokalu.
3. Sprawy używania lokali przez najemców lokali spółdzielczych regulują umowy najmu.

§ 3.

1. Użytkownicy lokali są obowiązani użytkować lokale, wykonywać w nich zabiegi konserwacyjne i naprawy w sposób zapewniający:
 - a) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
 - b) utrzymanie wymogów stanu technicznego,
 - c) utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego określonego odrębnymi przepisami,
 - d) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu.
2. Obowiązkiem Spółdzielni jest wykonywanie napraw i konserwacji części wspólnych nieruchomości.
3. Pracownicy Spółdzielni są upoważnieni do kontrolowania stanu technicznego instalacji w lokalach oraz stanu zagrożenia przeciwpożarowego w pomieszczeniach piwnicznych.

III. Obowiązki Spółdzielni.

§ 4.

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie w należytym stanie techniczno – eksploatacyjnym zarządzanych nieruchomości, a w szczególności:

- 1) przeprowadzanie kontroli okresowych wynikających z prawa budowlanego oraz przeglądów w celu przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym,

a także pod względem przestrzegania bezpieczeństwa, stanu sanitarno – epidemiologicznego, porządku i czystości,

- 2) dokonywanie niezbędnych napraw i remontów, dotyczących części wspólnych nieruchomości, legalizacji urządzeń pomiarowych,
- 3) systematyczne gromadzenie i przechowywanie przez okres istnienia budynku jego dokumentacji, prowadzenia książki obiektu,
- 4) zabezpieczenie przed dostępem osób trzecich pomieszczeń technicznych, piwnic, oraz innych pomieszczeń,
- 5) oznakowanie budynków, lokali i pomieszczeń przez umieszczenie na tych obiektach tabliczek informacyjnych lub numerów,
- 6) zapewnienie użytkownikom lokali bezpiecznego i dogodnego dojścia do budynków i lokali, w szczególności w warunkach zimowych,
- 7) zapewnienie oświetlenia klatek schodowych, korytarzy piwnic, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów zewnętrznych,
- 8) wyposażenie klatek schodowych w tablice ogłoszeń,
- 9) wyposażenie osiedli w pojemniki do składania odpadów i zapewnienie ich systematycznego opróżniania,
- 10) zapewnienie drożności dróg ewakuacyjnych,
- 11) oznakowanie administracyjnych rozdzielni elektrycznych.

§ 5.

1. Do obowiązków Spółdzielni należy konserwacja, naprawa i remont:
 - a) zbiorczych pionów oraz poziomów instalacji wodnych i kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych oraz innych instalacji, których naprawa nie obciąża użytkownika lokalu,
 - b) instalacji gazowej wewnątrz lokalu z wyłączeniem odbiorników,
 - c) instalacji centralnego ogrzewania - od wymiennika c.o. do grzejników włącznie wraz z zaworami.
 - d) naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej (bez osprzętu)
 - e) naprawy lub wymiany instalacji wodociągowej (z.w. ccw), wraz z zaworem odcinającym w lokalu
 - f) naprawy lub wymiany instalacji kanalizacyjnej,
 - g) wymiany (bez zakupu) urządzeń pomiarowych przepływu wody (wodomierzy) oraz ich legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do usunięcia zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do jej obowiązków, a także przywrócenia do stanu pierwotnego elementów lokalu uszkodzonych na skutek wykonywania prac należących do jej obowiązków.

§ 6.

Prace określone w § 4 pkt 2 i § 5 finansowane są z funduszu remontowego danej nieruchomości, a pozostałe prace z opłat eksploatacyjnych zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych regulaminach.

III. Obowiązki użytkowników

§ 7.

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani umożliwić przedstawicielom Spółdzielni wejście do lokalu lub pomieszczenia przez niego zajmowanego w celu dokonania kontroli stanu technicznego

- urządzeń i instalacji, naprawy oraz usunięcia awarii, jak również dokonania odczytów urządzeń pomiarowych.
2. Użytkownikom lokali nie wolno zabudowywać elementami stałymi (nierozbieralnymi) lub zastawiać (meblami, półkami itp.) dojść do wodomierzy, gazomierzy, ciepłomierzy, podzielników kosztów, głównych zaworów wodociągowych, gazowych i ciepłowniczych znajdujących się w mieszkaniach lub piwnicach, jak również dokonywać przeróbek wszelkich instalacji bez zgody Spółdzielni. Spółdzielnia winna mieć dostęp do tych urządzeń o każdej porze.
 3. Bez zgody Spółdzielni użytkownikom lokali nie wolno zajmować pomieszczeń wspólnego użytku.
 4. Zakładanie na ścianach, balkonach i dachach anten oraz wszelkiego rodzaju innych urządzeń i przedmiotów jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni.
 5. Instalowanie reklam dopuszczalne jest jedynie za zgodą Spółdzielni.

§ 8.

Użytkownicy lokali są zobowiązani utrzymywać w należyтым stanie technicznym zajmowany lokal i pomieszczenia przynależne wraz z pomieszczeniami ogólnego użytku, a w szczególności:

- 1) zapobiegać zalaniom, zanieczyszczeniom i zawilgoceniom,
- 2) dbać, aby urządzenia i pomieszczenia wspólnego użytku utrzymywane były w czystości i nie były niszczone,
- 3) w przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń w obrębie lokalu, niezwłoczne wstrzymanie ich eksploatacji, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenia środowiska, podjęcie właściwych działań zaradczych oraz bezzwłoczne poinformowanie Spółdzielni o wystąpieniu zagrożenia,
- 4) eliminowanie możliwości wydzielania się tlenku węgla z urządzeń gazowych, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowników lokalu, zapewnienie bezpieczeństwa oraz ochrony interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich,
- 5) utrzymanie szczelności stolarki okiennej na poziomie umożliwiającym zapewnienie skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami, a w szczególności stosowanie tzw. mikrouchyłów w oknach, bądź montowania urządzeń nawiewnych umieszczanych w oknach, drzwiach balkonowych lub innych częściach przegród zewnętrznych tzw. nawiewników powietrza, w celu zapewnienia właściwego działania wentylacji,
- 6) utrzymywanie odpowiedniej temperatury, wilgotności oraz przewietrzanie lokalu,
- 7) utrzymywanie właściwych warunków użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz niezwłoczne informowanie dostawcy energii elektrycznej o ich uszkodzeniu,
- 8) zapewnienie ochrony instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem,
- 9) niezwłoczne informowanie Spółdzielni o uszkodzeniach urządzeń służących do indywidualnego rozliczania kosztów w tym wodomierzy, ciepłomierzy.
- 10) zobowiązani są do dokonywania przeglądów instalacji zgodnie z obowiązującymi przepisami i stosowania się do zarządzeń organów Spółdzielni w tym zakresie,
- 11) wszelkie prace przy instalacjach wewnątrz lokali winny być zgłaszane Spółdzielni i wykonywane przez uprawnione podmioty, na podstawie pisemnej zgody Spółdzielni,

12) wykonywać niezbędne naprawy urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu.

§ 9.

1. Użytkownik lokalu obowiązany na własny koszt do:
 - 1) odnawiania lokalu, malowania drzwi wejściowych, malowania drzwi wewnętrznych i okien wraz z drzwiami balkonowymi z obu stron (zgodnie z pierwotną kolorystyką stolarki), mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją, malowania ślusarki drzwiowej i okiennej, malowania krat. Malowanie powinno być wykonywane na własny koszt i w miarę potrzeby, lecz nie rzadziej niż raz na 4 lata.
 - 2) konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń technicznych w lokalu:
 - a) wymiany posadzek, podłóg i tynków w budynkach powyżej 10 lat eksploatacji,
 - b) drzwi i mebli wbudowanych,
 - c) okien i drzwi zewnętrznych, w budynkach po okresie 10 lat eksploatacji,
 - d) uzupełnienia oszklenia okien, drzwi i naświetlenia lokali,
 - e) urządzeń instalacji wodociągowych od zaworu odcinającego do takich jak: wanna, umywalka, zlewozmywak i baterie (lub krany czerpalne), miska klozetowa wraz ze zbiornikiem płuczącym, deska sedesowa, itp.,
 - f) wymiany wężyków łączących zbiornik płuczący oraz pod baterie,
 - g) naprawy lub wymiany urządzeń grzejnych gazowych i elektrycznych,
 - h) naprawy lub wymiany kuchni elektrycznych lub gazowych,
 - i) naprawy lub wymiany osprzętu instalacji elektrycznej w lokalu jak: wyłączniki, bezpieczniki, gniazda itp.,
 - j) udrożnienia zatkania przewodów odpływowych kanalizacyjnych w lokalu, a ponadto przepychania przewodów także poza lokalem, o ile użytkownik spowodował ich zatkanie,
 - k) wymiany uszczelek, grzybków w zaworach czerpalnych, regulacji lub wymiany pływaków i armatury zbiornika płuczącego oraz wymiany uszczelek w spłuczkach ciśnieniowych.
2. Poza naprawami wymienionymi w ust.1 użytkownik lokalu jest obowiązany do likwidacji skutków zniszczeń powstałych z jego winy, ewentualnie z winy współużytkowników lokalu, jak również w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciężących na nim obowiązków.
3. W przypadku niewykonania naprawy ciężącej na użytkowniku w określonym przez Spółdzielnię terminie, naprawy dokona Spółdzielnia a jej kosztami obciąży użytkownika lokalu.

§ 10.

Użytkownik lokalu obowiązany jest do:

- 1) utrzymania w czystości drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej oraz sąsiadującej z wejściem części wspólnego korytarza,
- 2) utrzymania czystości na zajmowanych balkonach, usuwania z nich śniegu, lodu i wody,
- 3) zgłaszania Spółdzielni awarii i przecieków w instalacjach centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnych oraz innych uszkodzeń, wad i usterek,
- 4) natychmiastowego zamknięcia kurków przy gazomierzu oraz zawiadomienia pogotowia gazowego i Spółdzielni w przypadku ulatniania się gazu,

- 5) natychmiastowego zgłaszania awarii instalacji elektrycznej do administracji lub pogotowia energetycznego,
- 6) zabezpieczenia mieszkania przed utratą ciepła przez uszczelnianie drzwi i okien oraz okienek piwnicznych na okres zimowy mając jednak na uwadze zapewnienie prawidłowego funkcjonowania wentylacji grawitacyjnej.

§ 11.

1. Wszelkie zmiany i przeróbki w lokalu, jak i zmiany funkcjonalności pomieszczeń mogą być dokonywane wyłącznie za zgodą Spółdzielni i nie mogą naruszać obowiązujących w tym zakresie przepisów bezpieczeństwa i prawa budowlanego, (np. zmiany instalacji, ścian konstrukcyjnych działowych, przebudowa balkonów, zakładanie krat, malowanie balkonów).
2. W przypadku uzyskania zgody Spółdzielni na wykonanie przeróbek, użytkownik musi ponadto uzyskać zgodę odpowiednich urzędów określonych przepisami prawa budowlanego.
3. W czasie wykonywania robót remontowych w lokalu użytkownik zobowiązany jest do ograniczenia do niezbędnego minimum uciążliwości związanych z realizacją tych robót dla użytkowników pozostałych lokali oraz dla osób trzecich.
4. W przypadku konieczności dokonania remontu lokalu należy uprzedzić sąsiadów o planowanym terminie robót co najmniej na tydzień przed ich rozpoczęciem.
5. Wykonywanie prac uciążliwych, wywołujących nadmierny hałas i zakłócanie spokoju współlokatorom, np. wiercenie otworów itp. winno odbywać się w godzinach od 8⁰⁰ do 18⁰⁰, za wyjątkiem niedziel i dni świątecznych, gdy obowiązuje bezwzględny zakaz wykonywania takich prac.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą RSM L-W w Rabce-Zdroju w dniu
22.08.....2019 r., Protokół nr7.../R/2019.

SEKRETARZ RADY
Rabczańskie Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Rabce-Zdroju

Teresa Szytuła
Teresa Szytuła

PRZEWODNICZĄCA RADY
Rabczańskie Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Rabce-Zdroju

Kinga Maslyk
Kinga Maslyk