

Załącznik do uchwały
Nr37/2014.....
Rady Nadzorczej
SM „Koksownik” w Zdzieszowicach
z dnia ...09.06.2014..

R E G U L A M I N

**określający wzajemne obowiązki
Spółdzielni i Mieszkańców
w zakresie
napraw wewnątrz lokali
oraz części wspólnych**

**Spółdzielni Mieszkaniowej
„Koksownik”
w Zdzieszowicach**

§ 1

Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)
- Statut Spółdzielni

§ 2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu określają obowiązki i uprawnienia dotyczące Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksownik” w Zdzeszowicach oraz wszystkich użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni – zarówno członków jak i osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członków będących właścicielami lokali, właścicieli nie będących członkami oraz wszystkich innych osób faktycznie zajmujących lokale w zasobach Spółdzielni zwanych dalej **Mieszkańcami**.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków, towarzyszącej im infrastruktury oraz ich otoczenia.
3. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim zamieszkujące oraz za zaproszonych gości.

§ 3

Utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym w celu ich ochrony przed zniszczeniem jest statutowym obowiązkiem Spółdzielni i wszystkich Mieszkańców.

§ 4

Naprawami obciążającymi Mieszkańca w rozumieniu niniejszego Regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów lokali.

1. Do wnętrza lokalu zalicza się także zewnętrzną stronę drzwi wejściowych i zewnętrzną stronę otworów okiennych.
2. Granica podziału przynależnych do lokali piwnic obejmuje ścianki, posadzki i drzwi wejściowe oraz wymianę zużytej instalacji elektrycznej z osprzętem do pierwszej puszkii elektrycznej.
3. Granicą podziału boksów garażowych jest wnętrze boksu wraz z bramą garażową.

§ 5

Zakres prac prowadzonych wewnątrz lokali i budynków finansowanych w całości ze środków funduszu remontowego obejmuje:

1. Naprawy i wymiany przewodów instalacyjnych, w które wyposażony jest lokal mieszkalny w następującym zakresie:

1. instalacja wodno-kanalizacyjna.
 - naprawa i wymiana pionów wodociągowych do zaworu odcinającego łącznie z naprawą i wymianą zaworu
 - konserwacja i naprawa instalacji kanalizacyjnej od pierwszej studzienki przed budynkiem poprzez poziomy w piwnicy i piony mieszkaniowe do trójnika łącznie z naprawą i wymianą trójnika i podłączenia spustu wannowego łącznie z wymianą kratki ściekowej,
 2. instalacja centralnego ogrzewania:
 - naprawa i wymiana całej instalacji wewnętrznej c.o. pod warunkiem, że nie ma w niej wymienionej przez Mieszkańca instalacji i kaloryferów oraz uszkodzeń mechanicznych powstałych z winy użytkownika
 3. instalacja elektryczna
 - konserwacja, naprawa i wymiana instalacji zasilającej do zabezpieczenia przedlicznikowego z zabezpieczeniem włącznie oprócz liczników energetycznych (własność ZE)
 4. instalacja gazowa
 - naprawa i konserwacja instalacji gazowej na klatce schodowej i piwnicy, oprócz gazomierzy i głównych zaworów gazowych (własność ZG)
 - granicą podziału pomiędzy Spółdzielnią a Mieszkańcami jest miejsce wejścia w ścianę instalacji oddzielającej klatkę schodową i lokal mieszkalny
 5. konserwacja i naprawa przewodów wentylacyjno – spalinowych z wyłączeniem kratek wlotowych w mieszkaniach
2. Naprawy i konserwacja balkonów, loggi i zewnętrznych parapetów okiennych
 3. Naprawy polegające na usunięciu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni, np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu, awarii instalacji c.o., instalacji wod-kan. itp., lub zwrot kosztów tych napraw.
 4. Spółdzielnia nie wykonuje napraw (remontów) w lokalach, które są zadłużone z tytułu nie wnoszenia przez Mieszkańców opłat eksploatacyjnych. Roboty te mogą być wykonane dopiero po spłaceniu zadłużenia.
 5. Postanowienia ust.4 nie dotyczą robót, których zaniechanie powodowałoby uszkodzenie elementów budynków lub stanowiło zagrożenie dla Mieszkańców.

§ 6

Zakres prac prowadzonych w całości ze środków funduszu remontowego dla części wspólnych nieruchomości obejmuje:

1. Konserwacja i naprawa elementów konstrukcji budynków, pokryć dachowych, instalacji odgromowych, rynien i rur spustowych, elewacji i pomieszczeń wspólnego użytku.

2. Naprawa lub wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach wspólnego użytku.
3. Malowanie klatek schodowych, pralni, suszarni, pomieszczeń technicznych Spółdzielni i korytarzy piwnicznych z koniecznymi naprawami tynków.
4. Naprawa nawierzchni dróg, ulic, placów i chodników, podjazdów garażowych, podestów przed klatkami schodowymi oraz tzw. „małej architektury”, tj. murków, schodów, barierek, placów zabaw itp.

§ 7

Zakres napraw wewnątrz budynków i lokali finansowany w całości ze środków własnych Mieszkańców:

1. Mieszkaniec ma obowiązek utrzymania lokalu oraz pomieszczeń przynależnych i urządzeń w nich zamontowanych w stanie sprawności technicznej na własny koszt.
2. Mieszkaniec jest zobowiązany użytkować i utrzymywać mieszkanie zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1c Prawa Budowlanego oraz Polskimi Normami w sposób zapewniający odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne zapewnione skuteczną wentylacją i odprowadzaniem spalin głównie z pomieszczeń z urządzeniami gazowymi, poprzez systematyczne wietrzenie pomieszczeń oraz zastosowanie w razie nakazu pokontrolnego automatycznych nawietrzników okiennych.
3. Jako szczególne obowiązki Mieszkańca zajmującego lokal w budynku Spółdzielni ustala się:
 1. malowanie sufitów i ścian z naprawami tynku,
 2. malowanie drzwi i okien, , ścian i podłóg przeznaczonych do malowania, grzejników, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją w miarę potrzeby,
 3. konserwację i regulację stolarki okiennej i drzwiowej wraz z naprawą i wymianą zamków i okuć, wymianą szyb, wymian drzwi wewnętrznych i wejściowych, malowanie wewnętrznej strony balustrad i osłon balkonowych zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni.
 4. odpowiedzialność związana z egzekwowaniem uprawnień wynikających z rękojmi, gwarancji i usuwania usterek pogwarancyjnych stolarki okiennej i drzwiowej obciąża Mieszkańca,
 5. naprawę i wymianę podejść kanalizacyjnych pod odbiorniki oprócz kratek odpływowych pod wanną, napraw i wymiana instalacji wodnej doprowadzającej wodę do odbiorników

6. naprawę i wymianę urządzeń techniczno-sanitarnych (wannы, zlewozmywaki, umywalki, syfony do tych urządzeń, baterie wannowe, umywalkowe, zlewozmywakowe, płuczki i miski ustępowe, deski sedesowe, kuchnie i piecyki gazowe itp.),
7. usuwanie zatkania przewodów i syfonów od urządzeń sanitarnych w mieszkaniu (wanien, zlewozmywaków, umywalek, misek ustępowych itp.) do trójnika,
8. naprawę i wymianę wszystkich przewodów instalacji elektrycznej od licznika na klatce i znajdujących się w lokalu łącznie z gniazdami wtykowymi, przełącznikami i zabezpieczenia obwodów instalacji mieszkania,
9. naprawę i wymianę podłóg
10. w przypadku wykonania przez mieszkańca zmian polegających na zmianie tras ułożenia instalacji gazowej, wodnej i kanalizacyjnej bez zgody Spółdzielni lub doposażeniu mieszkania w urządzenia nieprzystosowane do istniejącej instalacji elektrycznej, całkowity koszt napraw i wymian ponosi Mieszkaniec. Wymiana instalacji gazowej łączy się z uzyskaniem pozwolenia lub zgłoszenia robót w Starostwie Powiatowym w Krapkowicach. Instalacje i urządzenia gazowe po ich naprawie, przeróbce lub wymianie nie mogą być użytkowane bez poddania ich próbie szczelności,
11. wszelkie naprawy i remonty w boksach garażowych zajmowanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub wyodrębnionej własności obciążają jego użytkownika, z wyłączeniem głównych elementów konstrukcyjnych oraz pokrycia dachowego.
12. dokonywanie remontów w układzie instalacji i osprzętu technicznego, ścian wewnętrznych lokalu, a także wystroju elewacji budynku wymaga pisemnej zgody Spółdzielni,
13. legalizacji lub wymiany wodomierzy co 5 lat.

§ 8

1. Mieszkaniec ma obowiązek udostępnić swój lokal pracownikom Spółdzielni lub firmom specjalistycznym w celu usunięcia awarii zagrażających osobom trzecim oraz do wymaganych prawem kontroli i przeglądów. Jeśli Mieszkaniec Spółdzielni jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, zarządzający ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Usuwanie awarii przez pracownika awaryjnego ZGM w godzinach dyżuru domowego polega na:
 - zabezpieczeniu przecieków wody lub ulotów gazu polegające na zakręceniu głównych zaworów odcinających dany lokal mieszkalny. Awaria będzie usunięta w kolejnym dniu roboczym w zakresie i na koszt zgodny z postanowieniami niniejszego Regulaminu,

- awarie instalacji kanalizacyjnej, instalacji centralnego ogrzewania, (tylko w obszarze mieszkań) usuwane będą na bieżąco,
- awarie będą usuwane w tym samym dniu jeśli po nim występuje dzień wolny od pracy.

§ 9

1. Bez zgody Spółdzielni Mieszkańcom nie wolno:

- a. dokonywać przeróbek zmieniających funkcjonalno-użytkowy układ mieszkania z naruszeniem elementów konstrukcji nośnej budynku, elewacji i innych elementów budowli oraz praw osób trzecich (innych użytkowników nieruchomości) lub zmieniających walory estetyczno-użytkowe budynku,
- b. przerabiać instalacji wod-kan., gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i innych będących na wyposażeniu lokalu i budynku,
- c. instalować na dachach anten telewizyjnych, radiowych, satelitarnych i innych,
- d. instalować krat i innych konstrukcji na elewacji budynku,
- e. zajmować części wspólnych budynku,
- f. gromadzić sprzętu prywatnego na klatkach schodowych, w pomieszczeniach wspólnych i korytarzach piwnicznych.

Mieszkaniec zobowiązany jest do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przewodów wentylacyjno-spalinowych mieszkania w szczególności:

- użytkować wyloty przewodów wentylacyjnych i spalinowych zgodnie z ich przeznaczeniem,
- wymienić kratki wentylacyjne mieszkania na kratki demontażowe o wymiarach 14/21 cm,
- zachować prawidłowy nawiew w drzwiach łazienki i WC, którego powierzchnia nie może być mniejsza niż 220 cm²,
- wykonać prawidłowe odprowadzenie spalin piecyków grzewczych za pomocą rury i rozety montażowej o średnicy zgodnie z parametrami piecyka,
- odstąpić od montażu mechanicznej wentylacji wyciągowej w kuchni, łazience i wc, co jest surowo zabronione,
- odstąpić od umieszczania w świetle wlotów do przewodu wentylacyjnego lub otworu nawiewu w drzwiach pomieszczeń osłon powodujących zmniejszenie powierzchni kratki,

- wyposażyć osłony instalacji gazowej w miejscach ich połączeń w demontowane kontrolne otwory, których średnica nie może być mniejsza niż 5 cm,
- odstąpić od zmniejszania kubatury pomieszczeń łazienkowych poniżej 8 m³ poprzez stosowanie obniżonych sufitów bądź zamkniętych kabin prysznicowych,
- stosować automatyczne nawietrzniki okienne, za wyjątkiem okien w kuchni i łazience.

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy Mieszkańców obciążają Mieszkańców.

§ 10

Wszystkie usterki, niezależnie od podziału obowiązków pomiędzy Mieszkańcami a Spółdzielnią, powstałe przy wykonywaniu napraw prowadzonych przez pracowników Spółdzielni obciążają Spółdzielnię. Zasada ta dotyczy wszystkich ukrytych wad materiałów zastosowanych do napraw, błędów w sztuce budowlanej itp.

§ 11

Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone w regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają Mieszkańców zajmujących te lokale niezależnie od rodzaju prawa jakie posiadają do lokalu.

§ 12

Do obowiązków Spółdzielni nie należy:

1. Konserwacja instalacji telewizji kablowej, telefonicznej, internetowej, domofonowej, dzwonekowej przy drzwiach wejściowych.
2. Konserwacja terenów zielonych występujących w formie ogródków przydomowych wykonanych przez poszczególnych Mieszkańców.

§ 13

1. Niniejszy regulamin został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr 37/2014 z dnia 9.06.2014 z mocą obowiązującą od 09.06.2014
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc Regulamin w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnętrznych oraz zasad rozliczania Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale wprowadzony uchwałą RN Nr 71/2011 z dnia 21.11.2011 r.

Zatwierdzono przez Radę Nadzorczą
S.M. »Koksownik« w Zdzieszowicach
w dniu 9.06.2014 r. protokół nr 7/2014

[Podpis]