REGULAMIN

obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK" i użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie napraw wewnątrz lokali i części wspólnych budynku

uchwalony Uchwałą Nr 13/2006 Rady Nadzorczej z dnia 10.04.2006r.
ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr 4/2007 Rady Nadzorczej z dnia 31.01.2007r.,
Uchwałą Nr 6/2009 Rady Nadzorczej z dnia 30.03.2009r.
Uchwałą Nr 10/2011 Rady Nadzorczej z dnia 27.06.2011r.
oraz Uchwałą Nr 21/2012 Rady Nadzorczej z dnia 30.07.2012r.
(Tekst jednolity)

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Regulamin określa obowiązki Spółdzielni oraz wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik".
2. Użytkownikami lokali mieszkalnych są członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, najemcy lokali oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego.
3. Realizacja obowiązków przez Spółdzielnię jest uzależniona od zachowania właściwych relacji między stanem środków finansowych danego osiedla i ich hierarchicznym wydatkowaniem według rocznych planów na cele związane z utrzymaniem tego osiedla w należytym stanie techniczno - użytkowym. Potrzeby konserwacyjne i remontowe nieruchomości poszczególnych osiedli przewyższające jego możliwości finansowe mogą być realizowane i sfinansowane w formie pożyczki wewnętrznej na podstawie oceny Zarządu w zależności od posiadanych przez Spółdzielnię środków i poziomu zadłużenia osiedla.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1) naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjno-remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych instalacji, elementów wykończenia, wyposażenia lokali i budynków;
2) lokal mieszkalny - jest to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"CHEMIK"
42-609 Tarnowskie Góry, ul. Kościelna 87
tel. 32/ 390-35-32, fax 32/ 390-35-31
NIP 645-000-00-78, REGON 001019912

mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne;

3) część wspólna - jest to nieruchomość gruntowa przypisana danemu budynkowi oraz jego części i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;

4) zewnętrzna instalacja elektryczna - układ przewodów i kabli w budynku wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, aparaturą rozdzielczą i sterowniczą, układem pomiarowo-rozliczeniowym, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mającym początek na zaciskach prądowych na wyjściu złącza kablowego i koniec na zaciskach przedlicznikowych zabezpieczenia lokalu;

5) wewnętrzna instalacja elektryczna - układ przewodów w lokalu wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, układem pomiarowo-rozliczeniowym wraz z tablicą, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mającym początek na zaciskach przedlicznikowych zabezpieczenia lokalu i koniec na gniazdach wtyczkowych, wypustach oświetleniowych i zainstalowanych na stałe odbiornikach zasilanych energią elektryczną;

6) instalacja piorunochronna - zespół elementów konstrukcyjnych budynku i elementów zainstalowanych na budynku, odpowiednio połączonych. przystosowanych do ochrony odgromowej;

7) zewnętrzna instalacja wodociągowa - układ przewodów wody zimnej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od wodomierza umieszczonego na przyłączu wodociągowym, a zakończenie zaworami odcinającymi dany lokal wraz z tymi zaworami;

8) wewnętrzna instalacja wodociągowa - układ przewodów wody zimnej w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym dany lokal, a zakończenie w punktach czerpalnych wody zimnej;

9) zewnętrzna instalacja ciepłej wody użytkowej - układ przewodów wody ciepłej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub kotłowni, a zakończenie zaworami odcinającymi dany lokal;

10) wewnętrzna instalacja ciepłej wody użytkowej - układ przewodów wody cieplej w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym dany lokal i koniec w punktach czerpalnych ciepłej wody;

11) zewnętrzna instalacja kanalizacyjna - układ przewodów kanalizacyjnych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia (wraz z trójnikiem) pionu z poziomym przewodem (znajdującym się w lokalu) a zakończenie na wlotach poziomych przewodów kanalizacyjnych do pierwszych od strony budynku studzienek umieszczonych na zewnątrz budynku;

12) wewnętrzna instalacja kanalizacyjna - układ przewodów kanalizacyjnych w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem mający początek w miejscu połączenia pionu z poziomym przewodem (znajdującym się w lokalu), a zakończenie w miejscu połączenia przewodów z przyborami;

13) zewnętrzna instalacja gazowa - układ przewodów gazowych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem głównym gazowym odcinającym tę instalację od przyłącza a zakończenie na kurkach odcinających (pierwszych od strony pionu) lokale;

14) wewnętrzna instalacja gazowa - układ przewodów gazowych w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem odcinającym (pierwszym od strony pionu) dany lokal a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami;

15) instalacja centralnego ogrzewania - układ przewodów centralnego ogrzewania w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza, a zakończenie na grzejnikach;

16) przewody spalinowe - przewody wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania spalin z palenisk opalanych paliwem gazowym lub olejowym do kanałów spalinowych;

17) kanały spalinowe - kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania spalin ponad dach;

18) kanały wentylacyjne - kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania zanieczyszczonego powietrza z pomieszczeń;

19) przewody dymowe - przewody wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu z palenisk opalanych paliwem stałym do kanałów dymowych;

20) kanały dymowe - kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu ponad dach.

Rozdział II

Obowiązki Spółdzielni

§ 3

Do obowiązków Spółdzielni należy prowadzenie bieżącej konserwacji i remontów

1. w zakresie instalacji elektrycznych:

   1) naprawy zewnętrznej instalacji elektrycznej;

   2) naprawy instalacji piorunochronnej;

3) badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;

4) naprawa instalacji sygnalizacyjnej bez dzwonków, gongów i innych sygnalizatorów oraz przycisków dzwonkowych;

5) naprawa instalacji domofonowych za wyjątkiem mieszkaniowych aparatów przywoławczych;

6) umożliwienie użytkownikom lokali mieszkalnych odbioru programów telewizyjnych i radiowych poprzez korzystanie z usług operatorów sieci kablowych, z którymi Spółdzielnia zawarła odpowiednie umowy bądź porozumienia;

7) umożliwienie użytkownikom lokali mieszkalnych zakładania instalacji telefonicznych i internetowych przez operatorów, z którymi Spółdzielnia zawarła odpowiednie umowy bądź porozumienia;

2. w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:

1) naprawy zewnętrznej instalacji wodociągowej;

2) naprawy zewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej;

3) naprawy zewnętrznej instalacji kanalizacyjnej;

3. w zakresie instalacji gazowej:

1) naprawy zewnętrznej instalacji gazowej oraz usuwanie nieszczelności na instalacji wewnętrznej bez urządzeń;

2) nadzór nad poprawnością wykonania, w trakcie przeglądu okresowego, próby szczelności wewnętrznej instalacji gazowej oraz urządzeń gazowych, od głównego zaworu odcinającego dany lokal;

4. w zakresie instalacji c. o.:

1) naprawy instalacji centralnego ogrzewania;

2) naprawa i wymiana zaworów grzejnikowych na zawory tego samego typu, ustawienie nastawy oraz naprawy lub wymiany uszkodzonych grzejników;

3) montaż i plombowanie zaworów termostatycznych wraz z ustawieniem w nich nastawy;

4) montaż i plombowanie podzielników kosztów wraz z wymianą w nich kapilary lub baterii - w ramach dodatkowych opłat obciążających użytkownika lokalu mieszkalnego;

5) w przypadku zgłoszonych lub stwierdzonych uszkodzeń niezależnych od użytkownika lokalu dokonanie niezbędnych napraw przywracających pierwotny stan: zaworu, głowicy i podzielnika.

5. w zakresie robót ogólnobudowlanych:

1) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni;

2) malowanie co 10 lat klatki schodowej, pomieszczeń ogólnego użytku;

3) malowanie ścian i balustrad logii oraz balustrad balkonów jednorazowo przy wykonywaniu ocieplenia lub malowania elewacji danego budynku; w przypadku trwałego zniszczenia konstrukcji i osłon balkonowych ich wymiana;

4) remont elementów konstrukcyjnych budynków;

5) wymiana uszkodzonych zamków i wkładek patentowych (bez kosztu kluczy) w drzwiach wejściowych do budynku i do piwnic;

6) utrzymanie drożności kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych oraz wykonywanie okresowych przeglądów kominiarskich wynikających z prawa budowlanego w ramach dodatkowych opłat obciążających użytkownika lokalu mieszkalnego;

7) zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej w wysokości 50% wartości okna standardowego do czasu zrealizowania II etapu wymiany stolarki okiennej zgodnie z harmonogramem wymiany stolarki okiennej do zakończenia całkowitej wymiany stolarki okiennej drewnianej na stolarkę PCV;

8) w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, jeżeli nastąpiło otwarcie lokalu pod nieobecność użytkownika lokalu mieszkalnego, pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej lub opiekującej się mieszkaniem, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy. Zabezpieczenie przez założenie nowych zamków w drzwiach wejściowych, oplombowanie i opieczętowanie drzwi, zdeponowanie kluczy w Administracji Osiedla oraz wywieszenie informacji na drzwiach do mieszkania.

6. w zakresie zabezpieczenia w pomieszczeniach ogólnodostępnych szafek licznikowych, mieszkań przed zniszczeniem, kradzieżą oraz nieuprawnioną eksploatacją.

Rozdział III

Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych

§ 4

1. Do obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych należy:

1) remontowanie lokalu oraz wymiana i konserwacja jego wyposażenia technicznego – wymiana stolarki okiennej drewnianej na PCV;

2) malowanie zewnętrznej i wewnętrznej powierzchni stolarki okiennej drewnianej i drzwiowej przynależnej do lokalu (dotyczy również okratowania jeżeli występuje) oraz balustrad balkonowych;

3) malowanie elementów logii w kolorach jednolitych przyjętych dla danego budynku w okresach pomiędzy malowaniem elewacji w porozumieniu z administracją osiedla;

4) naprawa wewnętrznej instalacji wodociągowej i wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej oraz wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej;

5) naprawa i wymiana urządzeń gazowych zamontowanych wewnątrz lokalu mieszkalnego;

6) naprawa kratek wentylacyjnych, przewodów spalinowych i dymowych (rury „Spiro") oraz urządzeń gazowych;

7) naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z kuchenkami elektrycznymi zgodnie z obowiązującymi przepisami energetycznymi;

8) naprawa i wymiana podłóg wraz z podłożem oraz tynków ścian i sufitów;

9) naprawa uszkodzonych okien i elementów stolarki oraz szklenie;

10) naprawa i usuwanie zatkań wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej wraz z urządzeniami;

11) usuwanie uszkodzeń wewnątrz lokali i budynku powstałych z winy użytkownika lokalu mieszkalnego oraz osób z nimi zamieszkałych i ewentualnych podnajemców;

12) wymiana uszkodzonych mieszkaniowych liczników energii elektrycznej z osprzętem oraz spowodowanie uzupełnienia ich opłombowania;

13) udostępnienie lokalu w celu dokonania prac modernizacyjnych oraz czynności wymienionych w § 3.;

14) w razie awarii wywołującej szkodę, lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu mieszkalnego jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik lokalu mieszkalnego jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej,
a gdy sytuacja tego wymaga przy udziale funkcjonariusza Straży Pożarnej;

15) jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, użytkownik lokalu mieszkalnego jest zobowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż I rok. Po upływie tego terminu Spółdzielnia jest zobowiązana udostępnić użytkownikowi lokalu mieszkalnego w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal;

16) pokrywanie kosztów tj. mandatów i grzywien związanych z nie przestrzeganiem przez użytkowników lokali mieszkalnych przepisów Prawa

Budowlanego objętych ich obowiązkami zawartymi w niniejszym Regulaminie;

17) ponoszenie opłat z tytułu robót spowodowanych nieprawidłową eksploatacją urządzeń i instalacji c.o. przez lokatora.

2. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych mogą być wykonane przez Spółdzielnię (jako usługi) za dodatkową odpłatnością poza opłatami eksploatacyjnymi uiszczanymi za używanie lokali.

3. W razie nie dokonania napraw należących do zakresu obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych , Spółdzielnia ma prawo po bezskutecznym wezwaniu przeprowadzić te naprawy na jego koszt.

4. Spółdzielnia nie zwraca kosztów koniecznego usunięcia i uszkodzeń glazury ściennej oraz terakoty ułożonej w mieszkaniach jak również terakoty na balkonach i loggiach w celu prowadzenia robót naprawczych np. wymiany pionów kanalizacyjnych i wodnych, wymiany zaworów odcinających, wymiany opierzeń, usuwania przecieków do lokali z balkonu i loggii itp.

5. W otworach wentylacji grawitacyjnej zbiorczej zabrania się montowania urządzeń wentylacji mechanicznej oraz podłączania okapów kuchennych.

6. Wszelkie przeróbki wymagające zmiany konstrukcji lub usytuowania ścian oraz instalacji w mieszkaniu w części przypisanej do obowiązków Spółdzielni wymagają uzgodnienia lub uzyskania warunków technicznych wykonania wydanych przez Zarząd Spółdzielni.

7. W przypadku dokonania przeróbek określonych w ust. 6 bez wymaganych uzgodnień, kosztami usunięcia usterek i spowodowanych przez nie szkód obciąża się użytkownika lokalu mieszkalnego.

8. Użytkownicy lokali mieszkalnych są zobowiązani użytkować mieszkania zgodnie z regulaminem użytkowania lokali, uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik".

9. Użytkownicy lokali mieszkalnych są zobowiązani zgłaszać do administracji osiedla wszystkie zauważone usterki i awarie.

§ 5

Fundusz remontowy składa się z części przeznaczonych na:

1) remonty poszczególnych nieruchomości wspólnych budynku
2) remonty nieruchomości Spółdzielni

§ 6

1. Zwrot za wymianę stolarki okiennej zgodnie z § 3 pkt 5 ust. 7 finansowany jest z funduszu remontowego zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem rzeczowym i harmonogramem sporządzonym dla każdej nieruchomości oddzielnie po przedłożeniu :
   a) faktury za zakup stolarki okiennej i parapetu zewnętrznego z blachy powlekanej
   b) faktury za wymianę stolarki okiennej
   Koszty wymiany parapetu wewnętrznego są kosztami lokatora w całości.

2. Zwrot za wymianę stolarki okiennej następuje zgodnie z harmonogramem w dwóch etapach:
   - etap I - zwrot za wymianę stolarki okiennej w dwóch otworach okiennych do momentu zrealizowania wszystkich wniosków w danej nieruchomości
   - etap II – zwrot za wymianę stolarki w pozostałych otworach okiennych zgodnie z określoną kolejnością rejestru wpływu wniosków (po zrealizowaniu I – go etapu)

3. Zwrot za wymianę stolarki okiennej przysługuje lokatorom, którzy w momencie zwrotu nadal zamieszkują w danym lokalu a równocześnie nie posiadają zadłużeń wobec Spółdzielni.

4. Wnioski złożone przez lokatorów po raz pierwszy mimo iż rozpoczęto realizację II -go etapu zostaną zaliczone do realizacji przed realizowanymi wnioskami z II – go etapu ."

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 7

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik" w dniu 10.04.2006r. Uchwałą Nr 13/2006 i wchodzi w życie z dniem podjęcia wraz ze zmianami wynikającymi z Uchwały Nr 4/2007 Rady Nadzorczej z dnia 31.01.2007r., Uchwały Nr 6/2009 Rady Nadzorczej z dnia 30.03.2009r. oraz Uchwały Nr 10/2011 Rady Nadzorczej z dnia 27.06.2011r. oraz Uchwały Nr 21/2012 Rady Nadzorczej z dnia 30.07.2012r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
S.M. „CHEMIK" z siedzibą w Tarnowskich Górach
.....
Edyta Przybylska

Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej
Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
RADY NADZORCZEJ
S.M."CHEMIK" z siedzibą w Tarnowskich Górach
.....
Andrzej Gruner

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"CHEMIK"
42-609 Tarnowskie Góry, ul. Kościelna 87
tel. 32/ 390-35-32, fax 32/ 390-35-31
NIP 645-000-00-78, REGON 001019912