

Uchwała Nr 25 /2020

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie
z dnia 01.06.2020 r.

w sprawie przyjęcia Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie remontów i napraw wewnątrz lokali.

Na podstawie § 91 ust. 1 pkt 13) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie postanawia się, co następuje:

§ 1

1. Przyjąć Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie remontów i napraw wewnątrz lokali w załączniku do niniejszej uchwały.
2. Uchylić Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie remontów i napraw wewnątrz lokali oraz określający te obowiązki przy zwalnianiu lokali przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 62/2007 z dnia 30 lipca 2007 r.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik - Regulamin określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie remontów i napraw wewnątrz lokali z dnia 25.05.2020 r.

SEKRETARZ RN

.....
/Marek Ciach/

PRZEWODNICZĄCY RN

.....
/Piotr Czerwiński/

RADCA PRAWNY
GRZEGORZ ABRAMEK

Regulamin
określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie
remontów i napraw wewnątrz lokali

§1

1. Regulamin określa obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali.
2. Niniejszy regulamin dotyczy:
 - 1) lokali w nieruchomościach, będących własnością Spółdzielni;
 - 2) lokali w nieruchomościach, będących współwłasnością Spółdzielni;
 - 3) lokali obejmujących udział Spółdzielni w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych.
3. Użytkownikiem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest osoba, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) prawo odrębnej własności lokalu;
 - 4) korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego.
4. Sprawy używania lokali przez najemców lokali spółdzielczych regulują umowy najmu.

§2

1. Użytkownicy lokali, bez względu na rodzaj prawa do lokalu, jak również Spółdzielnia są obowiązani użytkować lokale, wykonywać w nich zabiegi konserwacyjne i naprawy 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.
2. Obowiązkiem spółdzielni jako zarządcy jest pokrywanie kosztów napraw i konserwacji części wspólnych nieruchomości o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 i 2.

§3

1. Użytkownika obciąża naprawa i konserwacja niebędących częścią wspólną nieruchomości:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, łącznie z ich wymianą;
 - 2) okien i drzwi, łącznie z ich wymianą;
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą instalacji wody zimnej i kanalizacji wewnątrz lokalu do pionów zbiorczych, z wyłączeniem tych pionów, wraz z wymianą instalacji wody zimnej oraz kanalizacji;
 - 4) instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej (c.c.w.u.), od licznika do punktu czepalnego wraz z jej wymianą;
 - 5) instalacji elektrycznej wraz z osprzętem i zabezpieczeniem przeciążeniowym znajdujących się wewnątrz lokalu jak również wymiana tej instalacji;
 - 6) instalacji i odbiorników gazowych wewnątrz lokalu wraz z ich wymianą;
 - 7) kuchni, pieców gazowych, term gazowych, elektrycznych oraz innych urządzeń techniczno-sanitarnych wraz z ich wymianą instalacji telefonicznej, domofonowej, telewizyjnej, internetowej wewnątrz lokalu łącznie z ich wymianą;
 - 8) odbiorczych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, tj. wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywałek wraz z syfonami, baterii i zaworów czepalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych;

10) udrożnienie przewodów odpływowych, od urządzeń sanitarnych zainstalowanych w lokalu, np. zlewozmywaków, wanien, natrysków, mis klozetowych, pralek automatycznych, do pionów zbiorczych a także udrożnienie tych pionów w razie stwierdzenia ich zatkania z winy użytkownika lokalu.

2. Poza naprawami wymienionymi w ust. 1, użytkownik jest obowiązany do likwidacji skutków zniszczeń i uszkodzeń, powstałych z jego winy ewentualnie z winy współużytkowników lokalu, jak również w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciężących na nim obowiązków. W przypadku niewykonania naprawy ciężącej na użytkowniku w określonym przez Spółdzielnię terminie, naprawy dokonuje Spółdzielnia, a jej kosztami obciąża użytkownika.

§4

1. Wszelkie istotne zmiany w lokalu, do którego użytkownikowi przysługuje prawo spółdzielcze, dokonywane w czasie jego użytkowania wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Użytkownik powinien informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji i urządzeń, których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni.
3. 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

Na żądanie Spółdzielni, użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal, ilekroć jest to niezbędne do:

- 1) przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii;
- 2) wyposażenia budynku, jego części lub lokali w dodatkowe instalacje i urządzenia;
- 3) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika.

§6

Koszt prac wymienionych w § 3 ust. 1 i 2 pokrywa użytkownik lokalu, poza opłatami wnoszonymi do Spółdzielni z zastrzeżeniem § 7. Zarząd Spółdzielni może ustalić cennik prac wykonywanych przez Spółdzielnię z zakresu obciążającego użytkownika.

§7

Do napraw, o których mowa w § 3 ust. 1 nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek lub wad powstałych i zgłoszonych w okresie rękojmi w nowych obiektach.

§8

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) wykonywanie prac polegających na usunięciu usterek lub wad powstałych w okresie rękojmi w nowo wybudowanych obiektach;
- 2) konserwacja, naprawa i remont w nieruchomościach, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 i 2:
 - a) zbiorczych pionów oraz poziomów instalacji wodnych i kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych oraz innych instalacji, których naprawa nie obciąża użytkownika;
 - b) instalacji gazowej do gazomierza lokalowego w przypadku zbiorczych liczników gazu do zaworu przed odbiornikiem gazowym w lokalu;
 - c) instalacji centralnego ogrzewania - od wymiennika c.o. do grzejników włącznie;
- 3) usunięcie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni;
- 4) przywrócenie do stanu pierwotnego elementów lokalu uszkodzonych na skutek wykonywania prac należących do obowiązków Spółdzielni;
- 5) przeprowadzanie zgodnie z obowiązującymi przepisami okresowych badań, prób i przeglądów, w tym również wewnątrz lokali;
- 6) przeprowadzanie legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych, tj. liczników zimnej, ciepłej wody oraz ciepłomierzy, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3.

§9

1. Koszt wykonania prac opisanych w § 8 ust. 2 - 4 pokrywa Spółdzielnia, z funduszu remontowego danej nieruchomości.
2. Naprawy i przeglądy wykonywane na koszt Spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego tworzonego dla danej nieruchomości oraz opłat eksploatacyjnych.
3. Koszt przeprowadzenia legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych, o których mowa w § 8 pkt 6 pokrywają użytkownicy.
4. Wszelkie prace należy wykonywać z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa.

§ 10


1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 01.06.2020.r. uchwałą nr 25/2020

Sekretarz RN



.....
/ Marek Ciach/

Przewodniczący RN



.....
/Piotr Czerwiński/

**RADCA PRAWNY
GRZEGORZ ABRAMEK**



