

**REGULAMIN**  
**określający obowiązki SM SZWOLEŻERÓW**  
**w zakresie**  
**napraw wewnątrz lokali**

Podstawa prawna:

1. Statut Spółdzielni
2. Ustawa z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( tekst jednolity Dz.U. Nr.119 poz. 1116 z 2003r.)
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane ( Dz. U. Nr. 89, poz. 414).
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( tekst jednolity Dz. U. Nr. 15, poz. 140 z 1999r.)

**§ 1**

1. Regulamin określa zakres robót remontowych (naprawy, wymiany) , do których zobowiązana jest Spółdzielnia oraz obowiązki użytkownika lokalu w zakresie remontów i modernizacji wewnątrz lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń przynależnych i gospodarczych.

2. Ilekroć w regulaminie mowa jest o **użytkowniku lokalu** rozumie się przez to członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami spółdzielni , którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członków spółdzielni będących właścicielami lokali, właściciele lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby będące najemcami spółdzielczych lokali mieszkalnych i użytkowych.

**OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE**  
**NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI**

**§2**

W rozumieniu niniejszego regulaminu naprawami są roboty konserwacyjne i remontowe mające na celu utrzymanie lub przywrócenie właściwego stanu technicznego i estetycznego danego lokalu, jak również wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokalu oraz wymiany urządzeń pomiarowych, dla których upłynął okres legalizacji.

**§3**

Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
  - a) naprawa i wymiana przewodów instalacji zimnej i ciepłej wody do zaworów odcinających znajdujących się w lokalu, z wyłączeniem armatury i urządzeń techniczno-sanitarnych stanowiących wyposażenie lokalu,
  - b) naprawa i wymiana zbiorczej pionowej instalacji kanalizacyjnej
  - c) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do głównego wyłącznika w lokalu, z wyłączeniem napraw i wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej, gniazd wtykowych, przełączników, oraz mieszkaniowej instalacji domofonowej wraz z domofonowymi aparatami odbiorczymi,
  - d) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania, z wyłączeniem zaworów zwykłych i zaworów termoregulacyjnych przygrzejnikowych, oraz grzejników, chyba że awaria powstała na skutek korozji, bądź innych wad materiałowych.
  - e) naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu włącznie z zaworem przed kuchnią gazową
  - f) naprawa instalacji wentylacyjnej, z wyłączeniem kratki wentylacyjnej
  - g) naprawa elementów konstrukcyjnych balkonów i loggii, wraz z naprawą podłoża

h) oraz wszelkie inne naprawy wynikające ze zużycia bądź innych wad materiałowych a w których wadliwym działaniu nie stwierdzono ingerencji osób trzecich

2. Do obowiązków Spółdzielni należą naprawy polegające na usuwaniu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania lub niewłaściwego wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni, z wyłączeniem szkód powstałych na skutek niewłaściwej eksploatacji lokalu (np. zagrzybenie spowodowane brakiem wietrzenia, niewłaściwą wentylacją, itp.) lub wykonaniem przez użytkownika lokalu niezgodnych z prawem budowlanym, oraz bez zezwolenia Spółdzielni samowolnych zmian i przeróbek wewnątrz lokalu.
3. Naprawy i wymiany wymienione w ust. 1 w przypadkach zawinionych przez użytkownika lokalu lub osoby korzystające z jego lokalu oraz wszelkie inne nie wymienione w niniejszym paragrafie, obciążają użytkownika lokalu.
4. Spółdzielnia jest zwolniona z obowiązku naprawy uszkodzeń, o których mowa w ust. 3 w przypadku, gdy użytkownik lokalu uzyska odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej za zakres robót określonych w protokole szkodowym lub, gdy Spółdzielnia wypłaci użytkownikowi ekwiwalent pieniężny za usunięcie uszkodzeń we własnym zakresie, wyliczony na podstawie kalkulacji kosztów wg cenników obowiązujących w Spółdzielni.

#### §4

Obowiązki Użytkowników lokali w zakresie napraw lokali mieszkalnych i użytkowych:

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i przynależne do niego pomieszczenie we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać obowiązującego w Spółdzielni regulaminu używania lokali i porządku domowego. Użytkownik lokalu jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, tj. klatki schodowe, korytarze, galerie oraz otoczenia budynku
2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni wyszczególnionych w §3 obciążają użytkowników lokali zajmujących te lokale.
3. Do podstawowych obowiązków wykonywanych na koszt i staraniem użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali należą:
  - a) naprawa i wymiana posadzek i wykładzin położonych przez użytkownika lokalu, także na balkonach i loggiach
  - b) konserwacja, naprawa i wymiana stolarki drzwi wejściowych oraz trwałej zabudowy (dot. osłon ruchomych konstrukcyjnie przynależnych do lokalu, np. ekrany osłaniające kanalizację deszczową)
  - c) konserwacja, naprawa i wymiana stolarki okiennej po uzgodnieniu ze Spółdzielnią i uzyskaniu pisemnej zgody
  - d) malowanie lub tapetowanie sufitów i ścian wraz z naprawą uszkodzonych tynków, w tym sufitów, ścian i loggii, za wyjątkiem remontów elewacji przeprowadzanych przez Spółdzielnię
  - e) konserwacja, naprawa i wymiana instalacji wodociągowej do zaworu odcinającego znajdującego się za wodomierzem w mieszkaniu wraz z urządzeniami takimi jak: wanny, umywalki, zlewozmywaki, muszle klozetowe, krany, baterie, spłuczki, natryski, itp.
  - f) zgłaszanie nieprawidłowości w działaniu wodomierzy
  - g) naprawa i wymiana przewodów instalacji elektrycznej w mieszkaniu wraz z osprzętem pod warunkiem wykonania prac przez osoby uprawnione,
  - i) konserwacja, naprawa i wymiana kuchni gazowych i elektrycznych pod warunkiem wykonania prac przez osoby uprawnione
  - k) konserwacja, naprawa i wymiana drzwi wejściowych do lokalu, ścianek działowych w piwnicach przydzielonych do lokali.
4. Kolorystykę malowania barierok, ścian i sufitów na balkonach i loggiach, projekt wykonawczy i kolorystykę wymienianej stolarki okiennej użytkownik zobowiązany jest wcześniej uzgodnić z Administracją Spółdzielni.

#### §5

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia lokalu, mogą być wykonane przez pracowników Spółdzielni tylko za odpłatnością ze strony użytkownika lokalu po indywidualnej wycenie, na podstawie protokołu robót.

#### §6

Poza naprawami wyszczególnionymi w §4 regulaminu, użytkownik lokalu jest obowiązany do likwidacji na swój koszt szkód spowodowanych w budynku lub otoczeniu budynku ze swojej winy lub z winy osób korzystających z jego lokalu.

#### §7

Użytkownik lokalu jest obowiązany w terminie podanym mu wcześniej do wiadomości udostępnić lokal przedstawicielom Spółdzielni w celu:

1. okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu wraz z instalacjami oraz ustaleniu zakresu niezbędnych prac i terminu ich wykonania
2. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu w przypadku, jeżeli użytkownik pomimo pisemnego wezwania nie dokona tego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.

#### §8

1. Jeżeli lokal wymaga napraw obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia zawiadamia użytkownika za dwutygodniowym wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal w celu wykonania robót.
2. W razie awarii powodującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu jest obowiązany do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia, pracownicy Spółdzielni lub inne upoważnione przez Spółdzielnię osoby mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
3. W razie otwarcia lokalu pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale w nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i rzeczy w nim znajdujące się do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.

#### §9

1. Dokonywanie wszelkich zmian konstrukcyjnych, np. stawianie nowych lub rozbieranie istniejących ścianek działowych, przebudowa balkonów lub loggii, itp. oraz wykonywanie modernizacji istniejących w lokalu instalacji wymaga wcześniejszej zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie, a w przypadkach określonych w przepisach prawa budowlanego wymaga również odpowiedniej decyzji administracyjnej organów nadzoru budowlanego.
2. Niedozwolone jest stałe zabudowywanie pionów instalacyjnych, zaworów odcinających wody i gazu, liczników oraz wewnętrznej instalacji gazowej w lokalu w sposób uniemożliwiający ich odczyt, wymianę lub naprawę.

Niniejszy regulamin uchwalono uchwałą Nr 25/2010 Rady Nadzorczej z dnia 14.10.2010.

Dokument został podpisany elektronicznie zgodnie z zapisami ustawy  
o podpisie elektronicznym Dz. U. Nr 130, poz. 1450

.....  
Sekretarz Rady Nadzorczej  
*Marta Orlińska*

.....  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
*Bogusław Józwiak*

