

REGULAMIN
określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu i użytkowników lokali
w zakresie napraw wewnątrz lokali

I. Podstawa prawna:

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 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy.
4. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.
5. Rozporządzenie Min. Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r.
6. Statut Spółdzielni.

II. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają odpowiednio:

- 1) lokal - samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż,
- 2) użytkownik lokalu - najemca, właściciel, osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 3) naprawy- roboty konserwacyjne i remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia wewnątrz lokali.

III. Naprawy wewnątrz lokali i ich podział obowiązujące Spółdzielnię Mieszkaniową

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających mieszkańcom korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku, określonych odrębnymi przepisami.
2. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw lokali należą:
 - a) naprawa instalacji centralnego ogrzewania :
 - piony i poziomy bez grzejników wewnątrz - instalacja tradycyjna (wykonana z rur stalowych + grzejniki żeliwne) - pionów, gałęzek łącznie z grzejnikami (żeliwnymi) nie dotyczy grzejników wymienionych przez lokatora,
 - instalacja z licznikami ciepła do zaworu przed licznikiem ciepła,
 - instalacja ze stacjami ciepła do głównych zaworów znajdujących się w stacji,
 - b) naprawa lub wymiana instalacji wodnej w zakresie przewodów instalacji wodnej pionów wraz z odcinkami przewodów do zaworów odcinających , łącznie z zaworami i wodomierzami,
 - c) naprawa lub wymiana pionów kanalizacyjnych,
 - d) naprawa lub wymiana przewodów instalacji gazowej do zaworu odcinającego wraz z zaworem odcinającym ,
 - e) odszkodowanie za naprawę polegającą na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu),

- f) naprawa instalacji domofonów bez wymiany unifonu i kluczy do wkładek w drzwiach,
- g) naprawa i malowanie loggii, balkonów oraz balustrad będzie wykonywana w ramach renowacji elewacji kompleksowo przez Spółdzielnię, w ramach zatwierdzonego planu remontów i konserwacji na dany rok,
- h) ułożenie okładziny z płytek ceramicznych na balkonach tylko w przypadku:
 - h.1. - kompleksowej termomodernizacji budynku,
 - h.2. - przeprowadzania remontu przeciekającej płyty balkonowej, polegającego na skuciu istniejącej warstwy okładziny z płytek ceramicznych, skuciu posadzki właściwej betonowej, ułożeniu nowej izolacji poziomej i pionowej z papy termozgrzewalnej, obróbek blacharskich i ponownym odtworzeniu warstwy posadzki właściwej.

Po zakończeniu gwarancji udzielonej przez wykonawcę na zakres prac wymieniony w poz. h.1. i h.2. , za stan techniczny warstwy wierzchniej balkonu (posadzki lub okładziny z płytek), odpowiada użytkownik lokalu.

Ponadto do obowiązków Spółdzielni należy naprawa lub wymiana przewodów instalacji elektrycznej linii zasilającej poza lokalem do zabezpieczenia obwodowego (tablicy bezpiecznikowej) znajdującego się w lokalu.

IV. Naprawy obowiązujące użytkowników wewnątrz lokali.

1. Odnowianie lokalu polegające między innymi na:
 - malowaniu lub tapetowaniu ścian i sufitów,
 - malowaniu odpowiednimi farbami drzwi, okien i drzwi balkonowych drewnianych również od strony zewnętrznej, balustrad balkonowych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego,
 - malowaniu grzejników c.o.,
 - rur i innych urządzeń, które muszą być zabezpieczone przed korozją.
2. Naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, okładzin ceramicznych, w tym okładzin balkonów z wyjątkiem sytuacji opisanej w pkt III.h.2.
3. Naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej - Spółdzielnia w miarę posiadanych środków dofinansowuje wymianę stolarki okiennej na zasadach opisanych w odrębnym regulaminie. Nowa stolarka okienna musi być wyposażona w nawiewniki.
4. Naprawa lub wymiana przewodów instalacji elektrycznej, osprzętu elektrycznego wraz z wymianą bezpieczników w zabezpieczeniu obwodowym znajdującym się w lokalu.
5. Za plombę na zabezpieczeniu przedlicznikowym odpowiada lokator.
6. Naprawa przewodów instalacyjnych w lokalach, stanowiących odgałęzienia głównych pionów wod.-kan., gazowych, ciepłej i zimnej wody od głównego zaworu lub licznika do mieszkań, instalacja gazowa może być naprawiana tylko przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia, uprawnione osoby.
7. Naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych znajdujących się w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń.
8. Przegląd konserwacja i naprawa urządzeń gazowych wewnątrz lokalu .
9. Usuwanie wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu oraz poza nim, dokonanych przez użytkownika lokalu między innymi:
 - naprawa domofonów i wymiana uszkodzonych elementów,
 - wymiana instalacji telekomunikacyjnej,
 - naprawa i wymiana wodomierzy ciepłej i zimnej wody oraz liczników ciepła,

- naprawa i wymiana zaworów grzejnikowych termostatycznych,
 - wymiana podzielników kosztów c.o.
10. Niezwłoczne usuwanie niedrożności przewodów kanalizacji sanitarnej, odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych.
 11. Montaż konserwacja nawiewników okiennych i drzwiowych /łazienka/ oraz kratki wentylacyjnych w celu zapewnienia odpowiedniej wentylacji w mieszkaniu.
 12. Wymiana korytek kwiatowych w celu zapewnienia wymogów bezpieczeństwa oraz walorów estetycznych.
 13. Naprawy instalacji telekomunikacyjnej należą do operatorów – zakres odpowiedzialności zgodnie z podpisanymi przez użytkowników lokali umowami na świadczenie usług teletechnicznych.

V. Postanowienia szczegółowe dotyczące zmian w lokalach i budynkach

1. Zakazuje się użytkownikom lokali wykonywania następujących robót:
 - a) montażu paneli natryskowych , wanien z hydromasażem na instalacji wewnętrznej lokalu nie wyposażonej w zawór zwrotny,
 - b) montażu wentylatorów elektrycznych do przewodów wentylacji i szachtów instalacyjnych,
 - c) zabudowy szachtów instalacyjnych oraz wykorzystywania ich na cele gospodarcze,
 - d) przeróbek instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed urządzeniami,
 - e) malowania stolarki okiennej zewnętrznej, balkonów i loggii oraz elementów konstrukcyjnych niezgodnych z kolorystyką budynku,
 - f) zabudowy balkonów i loggii,
 - g) montażu lub demontażu osłon balkonowych,
 - h) ograniczaniu sprawności działania instalacji wentylacji,
 - i) montażu klimatyzatorów na ścianach budynków,
 - j) przeróbek instalacji c.o.
2. Bez pisemnej zgody Spółdzielni, zakazuje się użytkownikom lokali wykonywania następujących robót:
 - a) demontażu i wymiany grzejników,
 - b) zabudowy ciągów komunikacyjnych,
 - c) przeróbek ścian konstrukcyjnych i działowych,
 - d) przeróbek instalacji elektrycznej,
 - e) wymiany stolarki okiennej,
 - f) montażu urządzeń telekomunikacyjnych i łączności,
 - g) montażu szyldów i reklam,
 - h) montażu żaluzji i rolet zewnętrznych,
 - i) montażu klimatyzatorów na balkonach i loggiach.

Niniejszy Regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 21.08.2019 r. Uchwałą nr 18.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Halina Gościńska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Marek Radwański