

Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali i garaży wbudowanych

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi.
4. Ustawa z dnia 7.07.1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2016 r. nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami) oraz przepisy wykonawcze prawa budowlanego.
5. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 1994 r. nr 85 poz. 388 z późniejszymi zmianami).
6. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami).

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne i remontowe wykonywane w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi, zwanej dalej Spółdzielnią.

§2

Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym przy sprawnym funkcjonowaniu wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz kontroli i przeglądów wynikających z art. 62 Prawa budowlanego.

§3

Spółdzielnia zobowiązana jest także do konserwacji i napraw budynków i ich otoczenia, a tym samym do wykonywania remontów dachów, elewacji itp. oraz napraw i wymiany infrastruktury technicznej zasobów.

§4

Przez użytkownika w pojęciu niniejszego Regulaminu należy rozumieć właściciela lokalu wyodrębnionego, osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, najemcę lokalu oraz osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

§5

Prze remont należy rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego lub modernizacji obiektu, a niestanowiących bieżącej konserwacji.



§6

Przez konserwację należy rozumieć wykonywanie prac mających na celu utrzymanie we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków, lokali i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię w oparciu o przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§7

Przez lokal mieszkalny i/lub użytkowy i/lub garaż (zwany dalej lokalem) rozumie się lokal zajmowany przez użytkownika, o którym mowa w §5 Regulaminu.

§8

Awarie w ramach części wspólnych, jak i lokali mieszkalnych, do których usunięcia zobowiązana jest Spółdzielnia, usuwane są niezwłocznie. W sytuacji, gdy okres niezbędny do usunięcia awarii przekracza termin 1 miesiąca, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do powiadomienia Przedstawicielstwa Nieruchomości o przyczynach przedłużającego się stanu awarii.

ROZDZIAŁ II

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§9

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 i 2, naprawy i wymianę:
 - a) przewodów instalacji wodociągowej (zimna woda, ciepła woda) do zaworu odcinającego włącznie, lecz bez wodomierza i urządzeń odbierających, a w przypadku wodomierzy wymienionych przez Spółdzielnię na radiowe – całości układu pomiarowego, lecz bez urządzeń odbierających,
 - b) pionów kanalizacyjnych wraz z ich udrażnianiem,
 - c) niedrożnych nadstropowych kratek ściekowych wraz z odpływem do pionów kanalizacyjnych w lokalu poniżej,
 - d) przewodów instalacji gazowej łącznie z zaworem odcinającym dopływ gazu do urządzeń odbiorczych, lecz bez kuchni gazowych i przyłącza za zaworem odcinającym,
 - e) instalacji elektrycznej do tablicy licznikowej wraz z zabezpieczeniem przelicznikowym,
 - f) przewodów wentylacji grawitacyjnej z wyłączeniem kratek wentylacyjnych,
 - g) Instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami, zaworami i głowicami termostatycznymi oraz podzielnikami ciepła, za wyjątkiem przypadku, gdy użytkownik dokonał wymiany części instalacji we własnym zakresie.
2. Spółdzielnia jest również zobowiązana do wykonywania robót wewnątrz lokali, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 i 2, w zakresie:
 - a) legalizacji wodomierzy mieszkaniowych (dotyczy tylko wodomierzy wymienionych przez Spółdzielnię na radiowe),
 - b) naprawy instalacji domofonowej oraz aparatu domofonowego (unisonu) znajdującego się w mieszkaniu,
 - c) zapewnienia sprawności przewodów wentylacyjnych i dymowych,
 - d) remontu i napraw balkonów i loggii w zakresie konstrukcji (elementy stałe),

- e) naprawy uszkodzonych elementów konstrukcyjnych lokalu wg opinii inspektora nadzoru budowlanego,
 - f) wymiany parapetów zewnętrznych w przypadku wykonywania termomodernizacji budynku,
 - g) zabezpieczenie stolarki okiennej w trybie awaryjnym w zakresie niezbędnym do bezpiecznego użytkowania.
3. Prace niewymienione w obowiązkach Spółdzielni w zakresie i wymiany wewnątrz lokalu należą do obowiązku użytkownika lokalu.

§10

1. Spółdzielnia zobowiązana jest usunąć zniszczenia powstałe wewnątrz lokalu na skutek awarii instalacji lub elementów konstrukcji budynku, za sprawność których jest odpowiedzialna (np. awaria instalacji pionów wodnych, kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, zacieki powstałe w wyniku nieszczelności dachu) z wyłączeniem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie od firmy ubezpieczeniowej oraz z zastrzeżeniem par. 14 ust.1.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw wewnątrz lokali poza zakres określony w par.9 tylko w przypadku zapewnienia na ten cel dodatkowych odpisów na fundusz remontowy.
3. Uchwałę w zakresie poszerzenia obowiązków, o których mowa w ust. 2, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. W miarę posiadanych możliwości przerobowych Spółdzielnia może wykonać roboty remontowo-modernizacyjne na zlecenia i na koszt użytkowników lokali, zaś wszelkie rozliczenia finansowe z członkami dokonywane będą na podstawie kalkulacji zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni.
5. Roboty, o których mowa w ust. 4, nie są finansowane ze środków funduszu remontowego, a zasady i sposób ich rozliczenia określa umowa – zlecenie zawarta ze Spółdzielnią.

ROZDZIAŁ III

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§11

1. Do podstawowych obowiązków użytkowników lokali, z zastrzeżeniem par. 12 ust. 1 i 2 oraz par. 21, należy:
 - a) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, mebli wbudowanych, a także – dla zabezpieczenia przed korozją – grzejników, rur i innych elementów,
 - c) remont i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych i podłogowych okładzin ceramicznych oraz cyklinowanie, szlifowanie posadzek parkietowych wraz przełożeniem parkietu lub jego wymianą,
 - d) naprawa, konserwacja lub wymiana stolarki okiennej, drzwi wejściowych do lokalu i drzwi wewnętrznych, przy czym stolarka okienna powinna być wyposażona w nawiewniki okienne zapewniające napływ powietrza zewnętrznego dla prawidłowego funkcjonowania wentylacji pomieszczeń lub powinna umożliwiać rozszczelnienie, a także być zgodna pod względem architektonicznym (kolorystyka, podział, wymiary) z pozostałą stolarką okienną

w budynku – dotyczy to w szczególności stolarki okiennej lokali znajdujących się w jednym pionie, w odpowiednich izbach,

- e) naprawa i wymiana zamków, okuć okiennych i drzwiowych, szyb, wkładów okiennych oraz uszczelek,
 - f) naprawa lub wymiana urządzeń gazowych wraz z podłączeniem, bieżąca konserwacja kuchni gazowych, łącznie z wymianą jej uszkodzonych elementów (kurki, dysze, palniki),
 - g) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej lokatora wraz z tablicą, konserwacja wraz z wymianą zabezpieczeń instalacji elektrycznej oraz osprzętu (wyłączniki, przełączniki, gniazda, bezpieczniki, puszki rozdzielcze, kostki, punkty świetlne),
 - h) naprawa i wymiana aparatu domofonowego, jeżeli uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika lokalu,
 - i) naprawa i wymiana uszkodzonych drzwiczek oraz zamka skrzynki pocztowej należącej do użytkownika lokalu,
 - j) naprawa instalacji dzwonekowej wraz z wymianą dzwonka,
 - k) naprawa i wymiana instalacji wodnej od układu pomiarowego włącznie do urządzeń wewnątrz mieszkania (w tym urządzeń odbiorczych), a w przypadku, gdy wodomierze zastały wymienione przez Spółdzielnię na radiowe – bez układu pomiarowego,
 - l) naprawa i wymiana oraz regulacja odbiorczych urządzeń wodno – kanalizacyjny (tj. kranów, baterii, pływaków, podciągaczy, desek sedesowych, automatów spłucznych) wraz z odpływami,
 - m) bieżące usuwanie usterek i udrażnianie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - n) naprawa i wymiana armatury i ceramiki sanitarnej, w tym zlewozmywaków, umywalek, muszli klozetowych, pryszniców, wanien i kabin prysznicowych,
 - o) należyte zabezpieczenie posiadanego sprzętu AGD i RTV przed skutkami przepięć w instalacji elektrycznej poprzez stosowanie zabezpieczeń przeciwprzepięciowych,
 - p) wymiana i legalizacja wodomierzy (dotyczy wodomierzy, które nie zostały wymienione przez Spółdzielnię na radiowe),
 - q) użytkowanie lokali i urządzeń w budynku zgodnie z przeznaczeniem,
 - r) zapewnienie odpowiedniego dopływu powietrza do lokalu, m.in. w celu zapobiegania zagrzybieniu.
2. Zobowiązania użytkownika lokalu, o którym mowa w ust. 1, dotyczą również pomieszczeń przynależnych do zajmowanego lokalu, np. piwnic.

§12

1. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe wskutek winy użytkownika lokalu lub domowników obciążają użytkownika lokalu. Dotyczy to również uszkodzeń spowodowanych wadliwą instalacją elektryczną, gazową, c.o., wentylacyjną, wykonaną przez użytkownika niezgodnie z projektem technicznym lub sprzecznie z zasadami wiedzy technicznej, a także uszkodzeń wynikających z niewłaściwej eksploatacji lokalu.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do likwidacji skutków zniszczeń powstałych z jego winy oraz w związku z niewykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem ciężącym na nim obowiązków.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest utrzymać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym poprzez wykonywanie

remontów, konserwacji i napraw substancji mieszkaniowej. Roboty te odbywają się na koszt użytkownik lokalu, bez prawa regresu do Spółdzielni.

4. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego (w szczególnie uzasadnionych wypadkach – również doraźnego) przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
5. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstanie szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusz policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
6. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu przez użytkownika w celu dokonania przez Spółdzielnię napraw, przeglądów lub dokonania oceny odpowiedzialności powstałej awarii, za wszelkie powstałe szkody wobec Spółdzielni lub osób trzecich odpowiada osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.
7. W przypadku konieczności wykonania remontu lub usunięcia awarii polegającej na uszczelnieniu lub wymianie przewodów instalacji wodnej, kanalizacyjnej, c.o. oraz instalacji gazowej, użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie przygotować dostęp do w/w Instalacji poprzez demontaż glazury, boazerii, zabudowy mebli itp., z zastrzeżeniem ust.8.
8. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia i zniszczenia wyposażenia utrudniającego dostęp do elementów naprawianych. Powyższe dotyczy również udostępniania balkonów celem usunięcia przyczyny zalewania lokali.
9. Użytkownik lokalu jest zobowiązany podać Spółdzielni adres kontaktowy lub numer telefonu (opcjonalnie także adres poczty elektronicznej), jeżeli mieszkanie jest wynajmowane lub będzie niezamieszkałe przez dłuższy czas.
10. Do napraw, o których mowa w §11, nie zalicza się napraw związanych z usuwaniem wad, usterek i niedoróbek (wynikających z wykonawstwa budowlanego lub wad materiałów budowlanych), jeśli lokal znajduje się w okresie rękojmi lub gwarancji.
11. Użytkownik lokalu zajmujący lokal w okresie rękojmi i gwarancji jest zobowiązany do zgłaszania zauważonych niedoróbek i usterek oraz do udostępniania lokalu w celu stwierdzenia ich występowania.
12. Dokonywanie wszelkich zmian w zakresie przeróbek instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej, gazowej, c.o. i innych zmian budowlanych ingerujących w części wspólne nieruchomości wymaga uzyskania zgody Spółdzielni, zaś wszelkie prace winny być wykonane zgodnie z przepisami prawa budowlanego i pod nadzorem osób uprawnionych. Dotyczy to w szczególności robót polegających na wykonywaniu zabudowy loggii lub balkonu.
13. Użytkownicy lokalu mieszkalnego niebędącego lokalem wyodrębnionym zobowiązani są do uzyskania zgody Spółdzielni przed wykonaniem wszelkich robót budowlanych i konserwacyjnych, w szczególności robót polegających na zmianie aranżacji mieszkania poprzez wyburzenie, wybudowanie lub zmianę ustawienia ścianek działowych.
14. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność korzysta ze swego prawa w granicach wskazanych w art. 140 k.c. Jednocześnie właściciel lokalu zobowiązany jest postępować zgodnie z postanowieniami Regulaminu Porządku Domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi. Oznacza to, że na podstawie §11 ust. 1,2 i 3 Regulaminu Porządku Domowego, winien powiadomić Spółdzielnię o dacie oraz zakresie planowanych prac w związku z każdym przeprowadzanym przez niego remontem. Właściciela lokalu stanowiącego odrębną własność obowiązują zapisy §5 Regulaminu Porządku Domowego.



15. W przypadku, gdy zamierzone roboty podlegają obowiązkowi zgłoszenia do odpowiednie organu administracji architektoniczno – budowlanej lub obowiązkowi uzyskania pozwolenia na budowę, należy okazać w Spółdzielni dokument potwierdzający dopełnienie powyższych formalności.

§13

1. Spółdzielnia ma prawo kontrolować wykonanie obowiązków ciążących na użytkownikach lokali.
2. W razie stwierdzenia rażących zaniedbań, szczególnie w zakresie nieszczelności odborników gazowych, Spółdzielnia wyznaczy użytkownikowi lokalu termin ich usunięcia, a po bezskutecznym upływie terminu zleci ich wykonanie na koszt użytkownika lokalu.
3. W przypadku opisanym w ust.2 użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal przedstawicielom Spółdzielni w terminie podanym mu wcześniej do wiadomości.
4. Jeżeli wymaga tego rodzaj koniecznej naprawy w lokalu mieszkalnym, a uszkodzenia nie nastąpiło z winy użytkownika tego lokalu, użytkownik jest zobowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego lub pomieszczenia zastępczego na okres ściśle oznaczony i podany mu do wiadomości w piśmie. Dotyczy to w szczególności napraw po wystąpieniu katastrofy budowlanej.

§14

1. Spółdzielnia nie wykonuje napraw w lokalach, które obciążone są zaległościami z powodu niewnoszenia wymaganych należności przez okres co najmniej 3 miesięcy.
2. Z postanowień zapisu ust. 1 wyłącza się prace, których niewykonanie powodowałoby uszkodzenia elementów budynku lub stanowiło zagrożenie dla innych lokali mieszkalnych.
3. Likwidacja szkody, o której mowa w ust. 2, odbywa się na koszt użytkownika lokalu, z którego winy powstała szkoda.

§15

1. W przypadku wymiany instalacji (np. wodno-kanalizacyjnej) w ramach planu remontowego oraz przy usuwaniu awarii na tej instalacji, Spółdzielnia dokonuje koniecznych wykuć otworów lub rozbiórki zabudowy na koszt lokatora.
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia m.in. płytek ceramicznych ściennych i podłogowych, paneli, tapet, w obszarze, w jakim było to niezbędne do właściwego przeprowadzenia wymiany. Spółdzielnia zobowiązana jest jedynie do uzupełnienia otworów poprzez ich zamurowanie i zatynkowanie.
3. Obowiązek wykonania robót określonych w ust. 1 ulega wstrzymaniu, gdy dostęp do demontowanych instalacji jest utrudniony w związku z wykonaniem przez użytkownika prac modernizacyjnych. W takim przypadku obowiązek zapewnienia dostępu do instalacji ciąży na użytkowniku lokalu i odbywa się na jego koszt.

§16

Koszty remontów i modernizacji budynków pokrywane są w ramach funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.



ROZDZIAŁ IV

NAPRAWY WEWNĄTRZ GARAŻY WBUDOWANYCH OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ

§17

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do wykonania wewnątrz garażu wbudowanego naprawy oraz do wymiany elementów konstrukcyjnych, a także elementów stanowiących części wspólne.

2. Garaże wielostanowiskowe w rozumieniu niniejszych zasad są traktowane jak garaże wbudowane.

ROZDZIAŁ V

NAPRAWY WEWNĄTRZ GARAŻY WBUDOWANYCH OBCIĄŻAJĄCE UŻYTKOWNIKA

§18

1. Do obowiązków użytkownika garażu wbudowanego należy:

- a) utrzymanie zajmowanego przez siebie garażu w należyтым stanie i eksploataowanie zgodnie z jego przeznaczeniem,
- b) naprawa i wymiana tynków sufitów i ścian oraz malowanie ścian i sufitów w częstotliwości gwarantującej utrzymanie garażu w należytej czystości,
- c) naprawa, konserwacja i wymiana indywidualnej bramy wjazdowej do garażu oraz jej malowanie w częstotliwości gwarantującej utrzymanie bramy we właściwym stanie technicznym,
- d) naprawa i wymiana podłoża,
- e) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych w garażu.

§19

1. Na żądanie Spółdzielni użytkownik garażu zobowiązany jest zezwolić osobie upoważnionej przez Spółdzielnię na wstęp do garażu w celu:

- a) przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii,
- b) wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- c) dokonania okresowych przeglądów technicznych oraz ustalania zakresu prac niezbędnych do ich wykonania oraz niezwłocznego wykonania zaleceń wynikających z przeglądów w zakresie obciążającym użytkownika,
- d) zainstalowania urządzeń pomiarowych, kontroli sprawności tych urządzeń oraz dokonywania legalizacji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami metrologicznymi w zakresie obciążającym użytkownika.

§20

Wykonywanie wszelkich robót remontowych i modernizacyjnych wewnątrz garażu wbudowanego każdorazowo wymaga zgody Spółdzielni.

**ROZDZIAŁ VI
POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§21

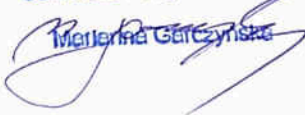
Obowiązki Spółdzielni i najemców lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży w zakresie napraw wewnętrznych określają umowy najmu.

§22

1. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr..61../2020 w dniu 14 maja 2020 r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2017 z dnia 14 lutego 2017 r.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Karolew” w Łodzi

Sekretarz Rady Nadzorczej


Marianna Górczynska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Marianna Kubisz