


Uchwała Nr 21 /2019

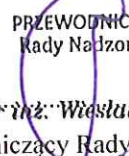
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara” z dnia 23 maja 2019 r.
w sprawie uchwalenia Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni w zakresie
napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń z tego tytułu.

Na wniosek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara” w Chorzowie, Rada Nadzorcza na podstawie §50 ust. 2 pkt. 11 Statutu, niniejszym uchwała, co następuje:

1. Uchwała się nową treść Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń z tego tytułu, który stanowi załącznik numer 1 do uchwały.
2. Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin.
3. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.
4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała podjęta została 6. głosami „za” przy 0. głosach przeciwnych i 0. wstrzymujących się.


.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

mgr inż. Wiesław Korzeń
Przewodniczący Rady Nadzorczej

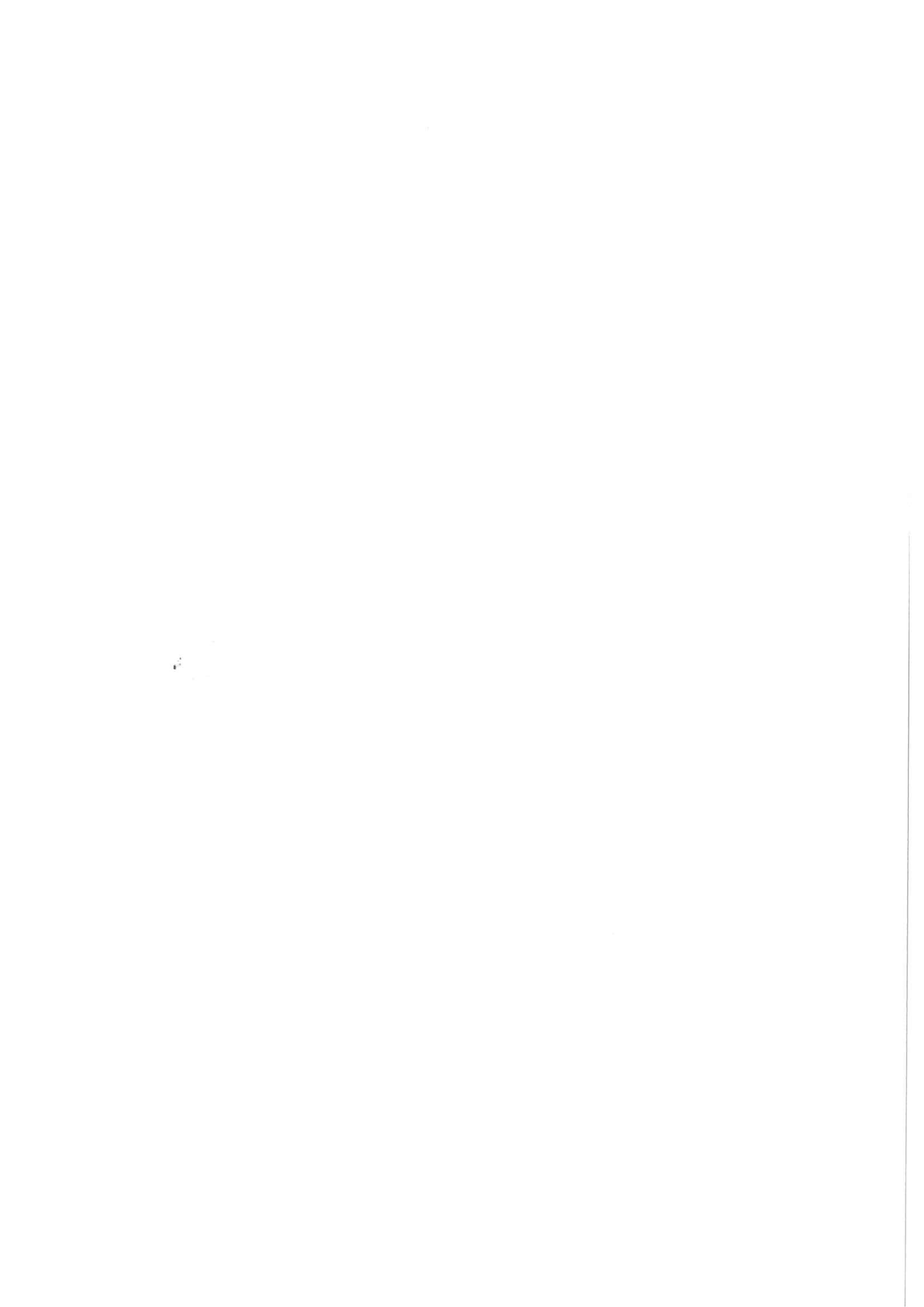
Opinia Prawna:

Projekt uchwały prawidłowy pod względem formalno – prawnym

Chorzów, dnia 23.05.2019 r.

Klaudia Ławarska

radca prawny



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BARBARA”
ul. Wiejska 8, 41-503 Chorzów

REGULAMIN

OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW
WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZASADY ROZLICZEŃ Z TEGO TYTUŁU.

Zatwierdzony Uchwałą Nr 21/2019 Rady Nadzorczej SM „Barbara” w dniu 23.05.2019r

§ 1

PODSTAWA PRAWNA

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara” w Chorzowie.
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz.U.2018.845 t.j. z dnia 2018.05.08).
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U.2018.1202 t.j. z dnia 2018.06.22).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422 t.j. z dnia 2015.09.18 – zwane dalej w treści Rozporządzeniem).

§ 2

1. Zasady określone w niniejszym regulaminie mają również zastosowanie do:
 - a. członków Spółdzielni,
 - b. niebędących członkami Spółdzielni właścicieli lokali,
 - c. najemców lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych.
2. Osoby wymienione w ust. 1 zwane są w dalszej części Regulaminu „użytkownikami lokali”.

OBOWIĄZKI SPÓŁDZILENI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNATRZ LOKALI.

§ 3

W rozumieniu niniejszego Regulaminu naprawami są prace konserwacyjne i remontowe mające na celu utrzymanie lub przywrócenie właściwego stanu technicznego danego lokalu, w tym również wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokalu oraz legalizacji urządzeń pomiarowych.

§ 4

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
 - a. naprawa i wymiana przewodów instalacji wodociągowej (zimna i ciepła woda) do wodomierza wraz z zaworem odcinającym dopływ wody do instalacji wewnątrz mieszkania,
 - b. udroźnienie, naprawa lub wymiana zbiorczej pionowej instalacji kanalizacyjnej (bez połączeń z urządzeniami sanitarnymi),
 - c. naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do mieszkaniowego zabezpieczenia zalicznikowego wraz z tablicą licznikową z wyłączeniem napraw i wymiany

wewnętrznej instalacji elektrycznej, gniazd wtykowych, przełączników oraz mieszkaniowej instalacji sygnalizacyjnej (koszt plombowania licznika obciąża użytkownika mieszkania),

- d. naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania (z zastrzeżeniem ust. 2), z wyłączeniem uszkodzeń mechanicznych. W razie awarii Spółdzielnia usuwa usterkę i dokonuje wymiany na grzejnik standardowy,
 - e. naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu włącznie z zaworem pod kuchnią gazową (badanie szczelności),
 - f. naprawa instalacji wentylacyjnej z wyłączeniem kratki wentylacyjnej,
 - g. naprawa elementów konstrukcyjnych balkonów, tarasów i loggi.
2. W lokalach z indywidualnym poziomym rozproszaniem instalacji grzewczej do obowiązków Spółdzielni należy naprawa, wymiana i konserwacja instalacji pionów grzewczych do zaworów odcinających te instalacje od dalszej wewnętrznej instalacji mieszkaniowej.
 3. Do obowiązków Spółdzielni należą naprawy polegające na usuwaniu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni oraz szkód wynikłych z wad technologicznych (np. usuwanie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu lub złączy elementów ściennych, wycieków wody z pionów instalacji wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania), z wyłączeniem szkód powstałych na skutek niewłaściwej eksploatacji lokalu (np. zagrzybienie spowodowane brakiem wietrzenia, niewłaściwą wentylacją, wysoką wilgotnością, zamontowaniem w kratkach wentylacyjnych wentylatorów elektrycznych, podłączenia do krater okapów kuchennych bez opinii kominiarskiej itp.) lub wykonaniem przez użytkownika lokalu niezgodnych z prawem budowlanym samowolnych zmian i przeróbek wewnątrz lokalu.
 4. W przypadku uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu w zakresie przedmiotu obowiązku Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 firma wykonująca usługi dla Spółdzielni dokona naprawy na koszt użytkownika.
 5. 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.

6. Naprawa lub wymiana stolarki okiennej w częściach wspólnych budynku. Zasady wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach określa Regulamin.
7. Naprawa lub wymiana drzwi wejściowych do budynków.

§ 5

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE NAPRAW LOKALI

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i przynależne do niego pomieszczenia 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 i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania tj. klatki schodowe, korytarze, windy, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze (strych, piwnica itp.) oraz otoczenie budynku.
2. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni wyszczególnionych w § 4 obciążają użytkowników lokali zajmujących dany lokal.
3. Do podstawowych obowiązków wykonywanych na koszt i staraniem użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
 - a. naprawa i wymiana podłóg, posadzek i wykładzin wraz z naprawą podłoży (w tym izolacja),
 - b. malowanie lub tapetowanie sufitów i ścian wraz z naprawą uszkodzonych posadzek oraz tynków, w tym sufitów i ścian loggii a także balkonów,
 - c. konserwacja, naprawa i wymiana instalacji wodociągowej od pionu, poza zaworem odcinającym w mieszkaniu wraz z urządzeniami takimi jak: wanny, umywalki, zlewozmywaki, muszle klozetowe, krany, baterie, spluczki, natryski itp.
 - d. konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń kanalizacyjnych w lokalu oraz niezwłoczne usuwanie przecieków i niedrożności na odcinkach instalacji do pionu głównego wewnątrz lokalu,
 - e. naprawa i wymiana przewodów instalacji elektrycznej i sygnalizacyjnej w mieszkaniu wraz z osprzętem. Po zakończonej wymianie użytkownik lokalu zobowiązany jest dostarczyć stosowne oświadczenie wystawione przez uprawnionego wykonawcę,
 - f. konserwacja, naprawa i wymiana gazowych piecyków łazienkowych, kuchni gazowych i elektrycznych (z wykonaniem szczelności instalacji gazowej, którą należy dostarczyć do Spółdzielni),

- g. pokrycie kosztu wymiany podzielników centralnego ogrzewania zamontowanych na grzejnikach,
 - h. konserwacja, naprawa i wymiana drzwi, ścianek działowych w piwnicach lokatorskich, z zachowaniem swobodnego dostępu do drzwiczek rewizyjnych.
4. Wszelkie zmiany dokonywane w wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wymagają zgody Spółdzielni. Modernizacji i napraw dokonuje się poza sezonem grzewczym i po uiszczeniu stosownej opłaty za uzupełnienie wody w obwodzie.
 5. W lokalach z indywidualnym poziomym rozprowadzeniem instalacji grzewczych do obowiązków użytkowników należy naprawa, konserwacja lub wymiana wszystkich odcinków tej instalacji, od zaworu odcinającego te instalacje od pionu grzewczego do grzejników zainstalowanych w lokalu.
 6. Kolorystykę malowania ścian i sufitów na balkonach i loggiach użytkownik lokalu winien wcześniej uzgodnić ze Spółdzielnią.

§ 6

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkowników lokali oraz odnawianie lokalu wykonywane są na koszt własny użytkownika.

§ 7

Poza naprawami wyszczególnionymi w § 5 Regulaminu, użytkownik lokalu obowiązany jest do likwidacji na swój koszt szkód spowodowanych w budynku lub jego otoczeniu ze swojej winy lub osób korzystających z jego lokalu.

§ 8

Użytkownik lokalu obowiązany jest w terminie podanym przez Spółdzielnię udostępnić lokal przedstawicielom Spółdzielni w celu:

1. przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, które leżą w gestii Spółdzielni,
2. okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu wraz z instalacjami oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i terminu ich wykonania,
3. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu w przypadku, jeżeli użytkownik pomimo pisemnego wezwania nie dokona tego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię,

4. wymiany mieszkaniowych wodomierzy i ciepłomierzy oraz dodatkowych elementów do tych urządzeń niezbędnych do odczytu elektronicznego (ich koszt ponosi użytkownik lokalu). Użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić swobodny dostęp do ww. urządzeń,
5. dokonania odczytów wodomierzy, podzielników lub mierników, chyba że w danej lokalizacji jest możliwość elektronicznego odczytu tych danych.

§ 9

1. Jeżeli lokal wymaga napraw obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia zawiadamia użytkownika z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a użytkownik obowiązany jest udostępnić lokal w celu wykonania robót.
2. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, użytkownik lokalu jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego lub pomieszczenia zastępczego na okres ściśle oznaczony i podany na piśmie do wiadomości użytkownika.
3. W razie awarii powodującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu obowiązany jest do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, 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. Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i rzeczy w nim znajdujące się do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 10

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, a w przypadkach określonych w przepisach prawa budowlanego wymaga również odpowiedniej decyzji administracyjnej organów nadzoru budowlanego.
2. Niedozwolone jest zabudowywanie pionów instalacyjnych wodno – kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania, zaworów odcinających wodę i gaz, liczników oraz wewnętrznej instalacji gazowej w lokalu w sposób uniemożliwiający ich okresowe sprawdzenie, wymianę lub naprawę. W przypadku zabudowania ww. instalacji użytkownik lokalu ponosi pełny koszt odtworzenia (ściany, płytki itp.),

3. W przypadku konieczności wykonania lub poszerzenia otworów umożliwiających dostęp w celu wykonania wymiany lub naprawy zaworów, liczników wody i ciepła Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za wynikłe szkody oraz nie ponosi kosztów naprawy tych uszkodzeń.

§ 11

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia go przez Radę Nadzorczą.
2. Wszelkie zmiany w Regulaminie wymagają uchwały Rady Nadzorczej.
3. Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin określający obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń z tego tytułu.

Załącznik nr 1

do Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń z tego tytułu.

Instrukcja użytkownika tarasu, balkonu, loggii

1. Użytkownik tarasu, balkonu lub loggii jest obowiązany dbać o ich czystość i estetyczny wygląd oraz użytkować je w sposób niepowodujący pogorszenia stanu technicznego oraz nie stwarzający zagrożenia.
2. Do obowiązków użytkownika tarasu, balkonu lub loggii należy bieżąca ich konserwacja poprzez:
 - a. usuwanie wszelkich zanieczyszczeń z powierzchni i zapobieganie przedostawaniu się ich do odwodnienia (rynny, kratki, rury spustowe),
 - b. utrzymanie we właściwym stanie technicznym barierek, balustrad i ogrodzenia,
 - c. usuwanie z tarasu, balkonu, loggii śniegu w okresie zimowym.
3. Użytkownik tarasu, balkonu lub loggii odpowiedzialny jest za wykonanie oraz właściwy stan powierzchni.
4. Zabronione jest samowolne:
 - a. mocowanie wszelkich elementów do powierzchni tarasu, balkonu, loggii,
 - b. używanie agresywnych środków chemicznych mogących uszkodzić powierzchnię tarasu lub odwodnienie,
 - c. wykorzystywanie tarasu jako składowiska,
 - d. mocowanie elementów do ścian, balustrad i obróbek blacharskich,
 - e. stosowanie instalacji nawadniających.

Ww. działania wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.

5. Wszelkie dodatkowe wyposażenie tarasu nie może utrudniać odwodnienia tarasu, uszkadzać powierzchni czy powodować zagrożenia dla osób trzecich czy pogarszać warunków ewakuacyjnych i przeciwpożarowych.
6. Umieszczanie wszelkiej roślinności na tarasie jest możliwe jedynie w donicach wyposażonych w podstawki zapobiegające przedostawaniu się wody i zanieczyszczeń na powierzchnię tarasu. Donice powinny być umieszczone w sposób nieutrudniający odprowadzenia wody opadowej oraz w sposób niestwarzający zagrożenia.

7. W przypadku tarasu zielonego zgodnie z jego przeznaczeniem powierzchnię biologicznie czynną tarasu może stanowić jedynie właściwie utrzymany trawnik – nawierzchnię stanowi cienka warstwa ziemi oraz warstwy odwadniające i izolacyjne maksymalnie do 5cm. "Chwasty" i wszelka inna roślinność powinny być niezwłocznie usunięte. Zabronione jest:
 - a. umieszczanie ciężkich donic na części zielonej tarasu,
 - b. bezpośrednio wkopywanie i nasadzanie kwiatów, drzew i krzewów,
 - c. układanie skalniaków,
 - d. wszelkie podnoszenie poziomu tarasu.
8. Wszelkie uszkodzenia należy niezwłocznie zgłaszać pracownikom Spółdzielni. Uszkodzenia powstałe z winy użytkownika tarasu, balkonu lub loggii oraz będące wynikiem niewłaściwej ich eksploatacji użytkownik tarasu, balkonu lub loggii usuwa we własnym zakresie. Użytkownik tarasu, balkonu lub loggii pokrywa koszty szkód (strat), jakie poniosła Spółdzielnia lub inni użytkownicy lokali z tytułu niewłaściwego korzystania z tarasu, balkonu lub loggii.

