

REGULAMIN
podziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali
między użytkowników lokali a Spółdzielnię Mieszkaniową Piaski „D” w Warszawie.

I. Część ogólna

§ 1

Niniejszy regulamin działa w oparciu o § 40 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w Warszawie, zwanej dalej Spółdzielnią w związku z treścią art. 5 § 1 pkt. 4 ustawy z dnia 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. Nr 188, poz. 1848 z 2003 r.) i w związku z treścią art. 8 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. Nr 165, poz. 1180 z 2007r.) oraz w oparciu o Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Dz. U. 1999 nr 74 poz.836.

§ 2

1. Przez naprawę, w rozumieniu niniejszego Regulaminu, należy rozumieć roboty remontowe i konserwacyjne oraz wymianę zużytych urządzeń pomiarowych lub ich uszkodzonych części.
2. Do wnętrza lokalu nie zalicza się powierzchni ścian loggii, balkonów, tarasów oraz tych powierzchni zewnętrznych loggii, balkonów, tarasów, które stanowią elementy elewacji budynków (w tym sufitów, obróbek blacharskich i metalowych części balustrad).

II. Obowiązki Spółdzielni

§ 3

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń i instalacji technicznych budynku, umożliwiających korzystanie w lokalach z energii elektrycznej, z energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, gazu, zimnej wody, kanalizacji, wind itp.

§ 4

Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności naprawa:

1. wewnętrznych instalacji elektrycznych w budynku oraz rozdzielnic głównych, administracyjnych i piętrowych z wyłączeniem instalacji w lokalach mieszkalnych ujętych w § 9 p.7,
2. wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania do zaworu za ciepłomierzem w lokalu łącznie z tym zaworem,
3. wewnętrznej instalacji gazowej do pierwszego zaworu odcinającego w lokalu łącznie z tym zaworem,
4. wewnętrznej instalacji zimnej i ciepłej wody do zaworu odcinającego za wodomierzem łącznie z tym zaworem,
5. wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, z wyłączeniem urządzeń sanitarnych oraz podejść odpływowych od nich,
6. konstrukcji ścian i stropów wewnątrz lokalu z wyłączeniem przegród wykonanych przez użytkowników lokalu,
7. zewnętrznych powierzchni ścian w budynku mieszkalnym,
8. ścian loggii, balkonów, tarasów oraz sufitów, obróbek blacharskich i metalowych części balustrad,
9. posadzek balkonów, loggii i tarasów, tylko w przypadku usuwania usterek (powstałych podczas budowy) z powodu wad podłoża i technologicznych.
10. zapewnienie prawidłowego działania wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach mieszkalnych,

§ 5

W przypadku obudowania glazurą, terakotą itp. (przez użytkownika lokalu) instalacji i/lub urządzeń, znajdujących się wewnątrz lokalu, kosztami demontażu tej obudowy w razie prowadzenia przez Spółdzielnię robót remontowo-naprawczych, zostaje obciążony użytkownik lokalu.

III. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych

§ 6

Ogólne zasady:

Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:

- zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
- utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
- utrzymanie stanu higieniczno- sanitarnego określonego odrębnymi przepisami,
- prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.

§ 7

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany przestrzegać postanowień niniejszego regulaminu, Regulaminu porządku domowego, jak również postanowień Statutu oraz innych regulaminów spółdzielczych określających prawa i obowiązki użytkowników lokali.
2. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak: klatki schodowe, windy, pomieszczenia gospodarcze, altany śmietnikowe oraz otoczenie budynków.
3. Utrzymanie i eksploatacja instalacji i urządzeń teletechnicznych stanowiących wyposażenie lokalu, takich jak: instalacja telewizji kablowej, instalacja telefoniczna, instalacja internetowa, z których korzystanie odbywa się na podstawie indywidualnych umów zawartych przez użytkowników lokali z operatorami sieci należy do obowiązków stron tych umów, zgodnie z ich postanowieniami.

§ 8

1. Wszelkie naprawy, nie należące do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników lokali.
2. Szczególnym i podstawowym obowiązkiem użytkowników lokali mieszkalnych jest okresowe odnawianie należących do nich lokali mieszkalnych.

§ 9

Użytkownika lokalu obciąża w szczególności naprawa:

1. tynków wewnętrznych, ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych wewnątrz lokalu; malowanie tynków, ścian i sufitów,
2. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
3. posadzek balkonów, loggii i tarasów, z wyłączeniem elementów opisanych § 4 p.9
4. okien i drzwi (w tym szklenie, wymiana okuć i zamków) oraz ich regulacja,

5. urządzeń sanitarnych: wanien, brodzików, misek ustępowych, sedesów, zlewozmywaków, umywalek, syfonów, baterii,
6. przewodów odpływowych i dopływowych do urządzeń wodno-kanalizacyjnych oraz innych urządzeń sanitarnych (np. do pralki, zmywarki itp.) aż do trójnika na pionie kanalizacyjnym i do zaworu odcinającego przed wodomierzem,
7. wewnętrznej instalacji elektrycznej w lokalu w tym rozdzielniczy mieszkaniowej i tablicy licznikowej oraz osprzętu i lokalowego włącznika oświetlenia klatki schodowej,
8. wewnętrznej instalacji gazowej od pierwszego zaworu odcinającego do kuchenki gazowej patrz § 4 pkt.3,
9. gniazdek antenowych,
10. aparatów odbiorczych instalacji domofonowej, znajdujących się wewnątrz lokalu,
11. innych urządzeń wraz z elementami łączącymi te urządzenia z instalacją wodno-kanalizacyjną, instalacją elektryczną, instalacją gazową oraz innymi rodzajami sieci i przewodów, przechodzących i znajdujących się wewnątrz lokalu wraz z tymi instalacjami i przewodami wewnątrz lokalu z zastrzeżeniem postanowień zawartych w §4 niniejszego regulaminu.
12. bieżąca konserwacja a mianowicie: wymiana terakoty, fug lub ich uzupełnienie.

§ 10

Do obowiązków użytkowników lokali należy także:

1. systematyczna kontrola działania urządzeń pomiarowych tj. ciepłomierzy i wodomierzy i niezwłoczne powiadomienie Spółdzielni w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości.
2. naprawa i likwidacja wszelkich szkód powstałych w związku z zabudową przez użytkownika lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej i węzłów sanitarnych oraz innych instalacji i urządzeń techniczno-sanitarnych,
3. niezwłoczne usuwanie niedrożności i nieszczelności przewodów odpływowych i dopływowych od i do urządzeń sanitarnych,
4. konserwowanie kaloryferów w celu ich zabezpieczenia przez zużyciem i zniszczeniem,
5. bezzwłoczne zawiadomienie pracownika Spółdzielni lub innych upoważnionych przez Spółdzielnię osób o uszkodzeniach i awariach urządzeń znajdujących się wewnątrz lokali oraz wewnątrz i na zewnątrz budynków.

§ 11

1. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania napraw, do których zgodnie z niniejszym regulaminem zobowiązana jest Spółdzielnia, członek powinien niezwłocznie zawiadomić o tym Zarząd Spółdzielni w formie pisemnej.
2. Użytkownik może wykonywać, za zgodą Zarządu Spółdzielni i na jej koszt, roboty wchodzące w zakres obowiązków Spółdzielni, o ile Spółdzielnia nie przystąpi do tych robót w terminie 30 dni od daty zgłoszenia konieczności ich wykonania. Dotyczy to wyłącznie robót niezbędnych do właściwego funkcjonowania lokalu.
3. Spółdzielnia ponosi koszty powyższych robót pod warunkiem uprzedniego uzgodnienia ze Spółdzielnią rodzaju, zakresu i kosztu robót oraz, że roboty te będą wykonane pod nadzorem zatrudnionego przez Spółdzielnię inspektora nadzoru.

§ 12

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany do naprawienia wszelkich szkód powstałych z jego winy lub z winy jego domowników albo osób, za które ponosi on odpowiedzialność w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego.
2. Odpowiedzialność, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu dotyczy, szkód powstałych na zewnątrz oraz wewnątrz lokalu.

IV. Postanowienia organizacyjno-porządkowe

§ 13

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, członek Spółdzielni lub inna osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli członek Spółdzielni lub inna osoba jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, upoważniony przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal oraz znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z wymienionych czynności sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu członek Spółdzielni lub inna osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających jej członka albo właściciela lokalu lub budynku nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od jej członków lub innych osób korzystających z tego lokalu jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu ich wykonania.

§ 14.

Roboty, prace i naprawy obciążające Spółdzielnię, odbywają się zgodnie z planami robót remontowych budynków, uchwalanymi przez Radę Nadzorczą, w ramach kosztów gospodarki zasobami lokalowymi. Terminy realizacji tego rodzaju robót, prac i napraw określa Zarząd.

V. Postanowienia końcowe

§ 15.

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie odpowiednie postanowienia Statutu oraz odpowiednie przepisy prawa spółdzielczego, a także przepisy innych ustaw.

§ 16.

Regulamin obowiązuje od dnia jego uchwalenia. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Piaski D" w Warszawie w dniu 15.06.2010 r. Uchwała Nr 20/2010.

Sekretarz RN

Przewodniczący RN