Załącznik nr 1
do uchwały RN nr 21/2017
z dnia 09.05.2017r

REGULAMIN

OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW I KONSERWACJI WEWNĄTRZ LOKALI

Lublin, maj 2017r

Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw i konserwacji wewnątrz lokali opracowany został w oparciu o następujące przepisy prawne:

1. Ustawę z 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 21 z późn. zm.);
2. Ustawę z 15 grudnia 2001r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.);
3. Ustawę z dnia 07 lipca 1994r. prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.);
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74 poz. 836);
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM" w Lublinie.

§ 1

Utrzymanie zasobów mieszkaniowych mające na celu zapobieganie skutkom zużycia oraz zapewnienie właściwego stanu technicznego budynku, jego elementów i wyposażenia lokali jest obowiązkiem Spółdzielni i użytkowników lokali.

§ 2

Użyte w niniejszym Regulaminie pojęcia oznaczają:

1. **Lokal** – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb razem z innymi pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, które razem z pomieszczeniami przynależnymi służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.
2. **Naprawy** – roboty umożliwiające przywrócenie właściwości użytkowych uszkodzonym elementom w wyniku wymiany lub regeneracji części składowych budynku lub instalacji oraz konserwacja polegająca na wykonywaniu robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku i jego wyposażenia.
3. **Użytkownik lokalu** - Osoba posiadająca prawo do lokalu, osoba zamieszkująca lub korzystająca z lokalu niezależnie od tytułu prawnego do lokalu.
4. **Pomieszczenia wspólne** - pomieszczenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, wózkownie, pomieszczenia techniczne, śmietniki, itp.

5. **Instalacja wodna** – przewody wewnętrzne w budynku mające na celu doprowadzenie wody zimnej i ciepłej wody użytkowej do pomieszczeń, mające początek w miejscu przygotowania (np.: węzeł cieplny lub podgrzewacz gazowy w przypadku wody ciepłej, przyłącze wody w przypadku wody zimnej) aż do punktów poboru wody.
6. **Instalacja kanalizacyjna** – układ przewodów odprowadzających ścieki: z początkiem w miejscu połączenia z przyborami kanalizacyjnymi w pomieszczeniach, zakończonych na wlotach poziomych przewodów do zewnętrznych studzienek budynku oraz wylotem odpowietrzającym na dachu budynku.
7. **Instalacja centralnego ogrzewania** – układ przewodów mających za zadanie ogrzanie pomieszczeń w skład którego wchodzą elementy grzejne oraz zawory sterujące, mający początek w węźle cieplnym zakończony na zaworach odpowietrzających centralnych lub indywidualnych.
8. **Instalacja gazowa** – układ przewodów doprowadzający gaz ziemny do lokalu razem z urządzeniem pomiarowym oraz zaworami odcinającymi w budynku mający początek w miejscu połączenia z kurkiem głównym gazowym odcinającym tę instalację od przyłącza gazowego zakończony odbiornikami.
9. **Instalacja elektryczna** – układ przewodów i kabli niskiego napięcia razem z osprzętem i układem pomiarowo-rozliczeniowym, mający początek na zaciskach w złączu kablowym zakończony odbiornikami zasilanymi energią elektryczną.
10. **Instalacja odgromowa** - instalacja chroniąca obiekty przed porażeniami wynikłymi z wyładowań piorunowych. Stosowana jako pasywna ochrona obiektów budowlanych.
11. **Przewody spalinowe** - służące do odprowadzania spalin z palenisk opalanych paliwem gazowym lub olejowym.
12. **Kanały spalinowe** - wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do ścian służące do odprowadzania spalin ponad dach.
13. **Kanały wentylacyjne** - wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do ścian służące do odprowadzania zanieczyszczonego powietrza z pomieszczeń.

§ 3

1. Użytkownikowi lokalu nie wolno wykonywać żadnych prac remontowo – modernizacyjnych związanych z naruszeniem konstrukcji budynku, prawidłowości pracy zainstalowanych urządzeń oraz instalacji wspólnego użytku.

2. Użytkownikowi lokalu nie wolno dokonywać przeróbek lub modernizacji jakichkolwiek elementów budynku lub jego części, a mających wpływ na bezpieczeństwo innych mieszkańców lub bezpieczeństwo użytkowania obiektu.
3. Użytkownikowi lokalu z uwagi na konieczność zachowania wymogów ustalonych przepisami Prawa Budowlanego, Warunków Technicznych oraz innych stosownych przepisów nie wolno bez uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni dokonywać przeróbek w lokalach i częściach wspólnych budynku, w szczególności:
   a Zakładać krat w oknach, logiach, balkonach oraz korytarzach klatek schodowych i korytarzach piwnicznych;
   b Przebudowywać i zabudowywać logii, balkonów, korytarzy piwnicznych oraz klatek schodowych i korytarzy:
   c Wyburzać lub ustawiać w innym miejscu ścian działowych w lokalach mieszkalnych oraz pomieszczeniach piwnicznych ;
   d Wykuwać, zamurowywać, powiększać lub zmniejszać otworów okiennych i drzwiowych oraz dokonywać zmiany kierunku ich otwierania;
   e Montować i demontować zadaszeń nad oknami i drzwiami ;
   f Umieszczać na elewacji budynku szyldów reklamowych, tablic informacyjnych, anten, krat ;
   g Zabudowywać, zastawiać lub w jakikolwiek sposób ograniczać powierzchnie ciągów komunikacyjnych.
   h Przerabiać, demontować lub dokonywać jakichkolwiek zmian w instalacjach: wodno – kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania, wentylacji i innych nie ujętych;
   i Zabrania się jakiegokolwiek ingerowania w tablicach administracyjnych rozdzielczych prądu elektrycznego, watowania bezpieczników lub zmiany na niewłaściwe, dokonywania napraw pionów instalacji centralnego ogrzewania i gazowej oraz dokonywania przeróbek tych instalacji. Osoba nieprzestrzegająca tego zakazu – w przypadku spowodowania wadliwego działania instalacji lub awarii, będzie obciążona pełnym kosztem jej naprawy oraz kosztem wyrządzonych szkód.
4. Użytkownikowi lokalu nie wolno zajmować bez uzyskania pisemnej zgody pozostałych użytkowników i Spółdzielni dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnych.
5. Użytkownikowi lokalu nie wolno zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń technicznych.
6. Użytkownikowi bezwzględnie nie wolno zmieniać miejsca odprowadzania

spalin, zasłaniać kratek wentylacyjnych, montować wentylatorów wyciągowych z napędem elektrycznym na miejsce kratek wentylacyjnych.

7. Użytkownik lokalu obowiązany jest umożliwić pracownikom Spółdzielni lub osobom upoważnionym przez Spółdzielnię wejście do lokalu w terminach wcześniej uzgodnionych (określonych) w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu, a także urządzeń pomiarowych z ich odczytem, ustalenia zakresu niezbędnych prac do wykonania oraz na czas wykonywania niezbędnych czynności i prac.
8. W przypadku awarii wywołującej szkodę na osobie lub mieniu, albo stanowiącej zagrożenie dla osób lub mienia Spółdzielni, użytkowników innych lokali, użytkownik zobowiązany jest na wezwanie Spółdzielni do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny, albo odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, służb energetycznych lub innych także przy ich udziale. Z wykonanych czynności sporządza się protokół.
9. Użytkownik lokalu w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności w miejscu zamieszkania, powinien zadbać o pozostawienie w Spółdzielni lub sąsiadom informacji dotyczącej możliwości kontaktu na wypadek zaistnienia okoliczności wskazanych w ustępie 7 i 8.
10. Wszelkie przeróbki instalacji oraz zmiany trasy przewodów wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.

§ 4

1. Obowiązki Spółdzielni w zakresie dotyczącym napraw lokali obejmują:
   a Naprawę, wymianę instalacji centralnego ogrzewania całej lub jej elementów składowych zgodnie z opracowaną dokumentacją techniczną z wyłączeniem uszkodzeń spowodowanych przez użytkownika oraz wynikłych z niewłaściwej eksploatacji lub wadliwie wykonanych przeróbek przez użytkownika we własnym zakresie bez zgody Spółdzielni;
   b Naprawę, wymianę pionów wodnych łącznie z zaworami odcinającymi lokalowymi z wyłączeniem instalacji lokalowych począwszy od wodomierza do punktu czerpalnego;
   c Naprawę, wymianę pionów i poziomów instalacji kanalizacyjnych wraz z trójnikiem odprowadzającym do głównego pionu z przyborów lokalowych;

d Naprawę, wymianę instalacji gazowej w całości lub jej elementów – od kurka głównego do zaworu odcinającego lokalowe odbiorniki gazowe z wyłączeniem gazomierza;

e Naprawę, wymianę instalacji elektrycznej z wyłączeniem licznika lokalowego oraz zabezpieczeń przedlicznikowych;

Nie dotyczy instalacji lokalowej od podstaw bezpiecznikowych przedlicznikowych do odbiorników elektrycznych i innego osprzętu lokalowego;

f Naprawa i wymiana instalacji domofonowej bez aparatu;

g Okresową kontrolę budynków mieszkalnych w czasie ich użytkowania w zakresie określonym stosownymi przepisami Prawa Budowlanego. Warunkami Technicznymi, przepisami ppoż oraz innymi stosownymi.

2. W pomieszczeniach wspólnych naprawa i wymiana wszystkich elementów wewnętrznych i zewnętrznych budynku (m. innymi dźwigów osobowych).
3. Naprawy, o których mowa w ustępie 1 i 2 finansowane są z funduszy Spółdzielni przeznaczonych na remonty oraz gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i mogą być wykonane tylko w ramach posiadanych środków finansowych ujętych w zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej planie finansowo – gospodarczym i planie remontów na dany rok.
4. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone w regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkownika zajmującego lokal niezależnie do posiadanego prawa do lokalu. Razem z użytkownikiem solidarną odpowiedzialność względem Spółdzielni w tym zakresie ponoszą osoby pełnoletnie, użytkujące razem z nim lub w jego imieniu dany lokal.

§ 5

1. Użytkownik zajmujący lokal jest zobowiązany utrzymywać go we właściwym stanie technicznym i sanitarnym poprzez dokonywanie napraw i niezbędnych remontów.
2. Do obowiązków użytkownika zajmującego lokal niezależnie od posiadanego prawa do tego lokalu należy w szczególności:

a Malowanie sufitów, ścian łącznie z usunięciem drobnych uszkodzeń tynku;

b Naprawa, wymiana lub uzupełnienie tynków ścian i sufitów;

c Naprawa, wymiana i konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej (malowanie zewnątrz zgodnie z kolorystyką elewacji budynku);

d Malowanie grzejników, rur i innych urządzeń oraz instalacji wymagających konserwacji poprzez malowanie farbami olejnymi dla

zabezpieczenia przed korozją lub zniszczeniem;

e Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Spółdzielnię o uszkodzeniu jakiejkolwiek instalacji lub jej elementu w tym: układu pomiarowego licznika wody wraz z zaworem, układów pomiarowych instalacji elektrycznych i gazowych;

f Naprawa i wymiana oszklenia w lokalowej stolarce okiennej i drzwiowej;

g Naprawa, wymiana i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych;

h Naprawa, konserwacja lub w miarę potrzeby wymiana urządzeń techniczno – sanitarnych stanowiących wyposażenie lokalu oraz rur łączących je z pionami głównymi do trójnika pionu;

i Usuwanie przecieków i niedrożności instalacji sanitarnych wewnątrz lokalu;

j Usuwanie usterek wynikłych z samowolnych przeróbek instalacji wewnątrz lokalu, które spowodowały uszkodzenia w innych lokalach;

k Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej w obrębie lokalu oraz osprzętu, od źródła światła i osprzętu elektrycznego do zabezpieczeń przelicznikowych;

l Naprawa, konserwacja i wymiana instalacji centralnego ogrzewania w przypadku, gdy została dokonana przeróbka przez użytkownika we własnym zakresie;

ł Naprawa, konserwacja i wymiana kuchenek gazowych lub elektrycznych, piecyków gazowych i podgrzewaczy ciepłej wody;

m Natychmiastowe odcięcie w przypadku niesprawności lub uszkodzenia aparatów gazowych lub przecieków instalacji wodociągowej i przeprowadzenie naprawy przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia.

3. W przypadku awarii lub szkody powstałej w wyniku awarii użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię oraz firmę współpracującą, dokonującą usunięcia awarii. Koszt podjętej interwencji wynikającej ze zgłoszenia, w przypadku stwierdzenia zaniedbań w lokalu przez użytkownika, który przyczynił się do powstania awarii i szkód będących wynikiem awarii, obciąża danego użytkownika lokalu.
4. Usuwanie awarii i skutków wynikających z niesprawności instalacji, naprawy tych instalacji lub innych prowadzonych prac budowlanych w danym lokalu powstałych w lokalach sąsiednich obciąża bezpośrednio użytkownika lokalu, w którym nastąpiła awaria lub prowadzone były prace remontowe.

5. W szczególnych okolicznościach, w przypadku niewykonania prac wynikających z obowiązków leżących po stronie użytkownika lokalu, Spółdzielnia ma prawo do zastępczego wykonania tych prac na koszt użytkownika tego lokalu.
6. Naprawy, remonty pomieszczeń i ich wyposażenia przynależnych do lokalu użytkownik zobowiązany jest wykonać na własny koszt.
7. Wszelkie naprawy wewnątrz lokali powstałe z winy użytkownika lub jego domowników obciążają użytkownika zajmującego ten lokal.
8. W przypadku lokali użytkowych zakres obowiązków stron jest analogiczny jak dla lokali mieszkalnych, o ile zapisy umowy najmu lokalu nie stanowią inaczej.

§ 6

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu **09.05.2017 roku** uchwałą **Nr 21/2017** i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

§ 7

Traci moc regulamin określający obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale w SM „CENTRUM" obowiązujący w Spółdzielni zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 90/2008 z dnia 28.08.2008 roku.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej