

REGULAMIN

podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych w obrębie budynków i lokali w SM „STROP”.

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

1. Celem regulaminu jest określenie podstawowych obowiązków dotyczących utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości Spółdzielni, a także podziału tych obowiązków pomiędzy Spółdzielnią i użytkownikami lokali w zakresie konserwacji oraz remontów budynków wchodzących w skład nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a. **remontcie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,
 - b. **konserwacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku, lokali i urządzeń wchodzących w skład zarządzanych nieruchomości, a także utrzymanie ich we właściwym stanie estetycznym,
 - c. **budynku** – należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny, a także inny budynek, w którym użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń, urządzeń oraz terenu na którym jest położony,
 - d. **lokalu** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż wielostanowiskowy wchodzący w skład budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali, które wraz z gruntem mogą być przedmiotem odrębnej własności,
 - e. **garażu** – należy przez to rozumieć garaż, który wraz z gruntem może być przedmiotem odrębnej własności,
 - f. **użytkownikach lokali** – należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu, w tym również miejsca

postojowego w wielostanowiskowym garażu, a także inne osoby, które faktycznie takimi lokalami władają,

- g. **nieruchomości Spółdzielni** – należy przez to rozumieć budynki, garaże wraz z przynależnym im terenem i urządzeniami, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem i sprawuje zarząd zwykły lub powierzony, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - h. **nieruchomość wspólna** – należy przez to rozumieć grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do indywidualnego użytku użytkownika lokalu danej nieruchomości.
3. Spółdzielnia oraz użytkownicy lokali zobowiązani są do wykonywania remontów oraz prowadzenia robót konserwacyjnych zgodnie z podziałem obowiązków, o których mowa w rozdziale II i III, w terminach i z częstotliwością umożliwiającą utrzymanie nieruchomości Spółdzielni, w tym budynków, lokali i garaży oraz instalacji i urządzeń w należyłym stanie technicznym i estetycznym.
 4. Spółdzielnia oraz użytkownicy lokali zobowiązani są prowadzić roboty remontowe i konserwacyjne zgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami BHP, a także w taki sposób aby nie utrudniać innym osobom korzystania z budynku oraz znajdujących się w nim innych lokali, w tym stosować się do zasad porządku domowego.
 5. Za szkody wynikłe z samowolnej ingerencji użytkownika lokalu w instalację i urządzenia będące w gestii Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu.

Rozdział II.

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie remontów oraz robot konserwacyjnych w obrębie budynków i lokali.

1. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali nie jest uzależniony od rodzaju lokalu ani posiadanego przez użytkownika tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Remonty należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są ze środków funduszu remontowego.
3. Spółdzielnia nie uczestniczy w finansowaniu remontów należących do obowiązków użytkowników lokali.
4. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonanie robót remontowych i konserwacyjnych w pełnym zakresie na terenie wszystkich nieruchomości Spółdzielni, w tym:
 - 1) remont przyłączy do budynku lub jego elementów obejmujący:
 - a) przyłącza wodociągowe,
 - b) przyłącza kanalizacyjne,
 - c) przyłącza sieci ciepłej,

- d) przyłącza do linii elektrycznej,
 - e) przyłącza do sieci gazowej.
- 2)** remont fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujący:
- a) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
 - b) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, ciepłe,
 - c) osuszanie fundamentów.
- 3)** remont elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczący:
- a) konstrukcji stropów,
 - b) konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
 - c) konstrukcji i pokrycia dachu,
 - d) docieplenie stropów i stropodachów,
 - e) kanałów wentylacyjnych,
 - f) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, biegów schodowych, zadaszeń, konstrukcji balkonów.
- 4)** remont elewacji budynku, obejmujący:
- a) tynki i okładziny zewnętrzne,
 - b) malowanie elewacji,
 - c) docieplenie ścian budynku,
 - d) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku.
- 5)** remont lub konserwacja instalacji w budynku, w tym:
- a) przewodów instalacji wodociągowej do zaworu odcinającego dopływ wody do instalacji wewnątrz lokalu,
 - b) poziomów i pionów kanalizacyjnych (zbiorczych, obsługujących wiele lokali wraz z trójnikami odgałęziającymi na pionie i poziomie),
 - c) przewodów instalacji elektrycznej od przyłącza do zabezpieczeń przedlicznikowych,
 - d) instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
 - e) przewodów instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu do urządzeń odbiorczych,
 - f) kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych,
 - g) instalacji teletechnicznych z wyłączeniem gniazd,
 - h) instalacji domofonowej do podłączenia jej do urządzenia odbiorczego w lokalu,
 - i) instalacji oddymiających i ppoż.
- 6)** remont lub konserwacja innych elementów nieruchomości wspólnej budynku, w tym:
- a) ciągów komunikacyjnych, tj. klatek schodowych i korytarzy,
 - b) chodników i dróg osiedlowych,
 - c) dźwigów i szybów dźwigowych,
 - d) pomieszczeń gospodarczych i technicznych, suszarni oraz części wspólnych piwnic,
 - e) hydrofornie, węzły ciepłne, kotłownie.
- 7)** wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien w pomieszczeniach wspólnego użytku, drzwi w tych pomieszczeniach oraz drzwi zewnętrznych do budynków,

- 8) przebudowa układu funkcjonalnego budynku, w tym mająca na celu udostępnienie lub przystosowanie całego budynku lub pomieszczeń ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych,
- 9) naprawy ścian, sufitów i innych zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu wyłącznie na skutek awarii uszkodzenia instalacji wewnętrznych będących w gestii Spółdzielni, z wyłączeniem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie z polisy ubezpieczeniowej,
- 10) wymiana wkładek do kluczy, w tym systemowych oraz zamków elektromagnetycznych w drzwiach wejściowych do klatek schodowych i innych pomieszczeń nieruchomości wspólnej,
- 11) naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków, klapek wrzutowych oraz drzwiczek w skrzynkach poczty oddawczej, powstałych wskutek dewastacji.
5. Do obowiązków Spółdzielni należy także wykonywanie robót konserwacyjnych, w zakresie rzeczowym określonym w ust. 4 oraz kontroli i okresowych przeglądów określonych w ustawie Prawo budowlane.
6. Do obowiązków Spółdzielni należy ubezpieczenie nieruchomości wspólnych (w szczególności: elewacji (w tym witryn), ścian nośnych, fundamentów, dachów, klatek schodowych, kominów, pionów wodno-kanalizacyjnych, wind, telewizyjnych anten zbiorczych, urządzeń takich jak: hydrofornie, węzły cieplne oraz instalacji: gazowej, centralnego ogrzewania, domofonu, itp.), drobne formy architektury pozostających w zwykłym lub powierzonym zarządzie Spółdzielni oraz nieruchomości będących własnością Spółdzielni – mienie Spółdzielni.
Zakres ubezpieczenia, o którym mowa w niniejszym ustępie przyjmowany jest corocznie w założeniach do planu finansowego Spółdzielni.

Rozdział III.

Podstawowy zakres remontów wewnątrz lokali oraz robót konserwacyjnych obciążających użytkowników lokali.

1. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
- a) zachowanie wymogów bezpieczeństwa i właściwego stanu technicznego lokalu,
 - b) prawidłowe użytkowanie wspólnych instalacji, urządzeń i elementów budynku.
 - c) udostępnienie lokalu i swobodnego dostępu do urządzeń pomiarowych w razie konieczności naprawy lub wymiany, w tym legalizacji tych urządzeń. Brak możliwości wykonania tych czynności przez Spółdzielnię (lub osoby upoważnione) spowoduje, że lokal zostanie uznany jako nieopomiarowany i rozliczenie zużycia mediów nastąpi w oparciu o odrębne zasady obowiązujące w tym zakresie w SM „STROP”,
 - d) dokonywanie napraw i wymian uszkodzonych bądź zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa i sztuki budowlanej,

- e) bezzwłoczne informowanie Spółdzielni o wszelkich uszkodzeniach i nieprawidłowościach w pracy instalacji i elementów budynku, których naprawa należy do jej obowiązków, a w tym urządzeń służących do indywidualnego rozliczania kosztów wody, energii i dostawy ciepła,
 - f) wstrzymanie eksploatacji instalacji lub urządzeń, których dalsze użytkowanie może spowodować zagrożenie życia lub mienia,
 - g) bezzwłoczne udostępnienie lokalu do usunięcia awarii lub usterki. Jeżeli lokal nie zostanie udostępniony, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo do komisyjnego jego otwarcia dla dokonania niezbędnych czynności, mających na celu zapobieżenie powstaniu lub powiększeniu ewentualnych szkód w nieruchomości wspólnej lub innych osób,
 - h) informowanie Spółdzielni o planowanych w lokalach remontach i modernizacjach zmieniających strukturę wewnętrzną lokalu i ich zakresie, w celu uzyskania warunków technicznych remontu,
 - i) wywóz gruzu po remontach we własnym zakresie,
 - j) niezwłoczne usuwanie usterek powstałych z przyczyn leżących po stronie użytkownika.
- 2.** Do obowiązków użytkowników lokali, za wyjątkiem garaży wielostanowiskowych należy wykonywanie robót zaliczonych do remontu oraz konserwacji lokalu, do którego wlicza się balkony, loggie i tarasy (poza ich konstrukcją, izolacją i elementami elewacji) oraz pomieszczenia przynależnego w tym:
- 1)** remont lub wykonanie nowych elementów w lokalach w zakresie:
 - a) ścianek działowych, sufitów, tynków i okładzin zewnętrznych,
 - b) podłóg, podłóg i posadzek,
 - c) drzwi wejściowych (drzwi wejściowe do mieszkania otwierane do wewnątrz mieszkania) i wewnętrznych wraz z ich szkleniem, drzwi i bram garażowych, z zachowaniem obowiązującej kolorystyki,
 - d) okien i świetlików wraz z bieżącą konserwacją,
 - e) powłok malarskich i tapet,
 - f) elementów kowalsko-ślusarskich,
 - g) izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych, dźwiękochłonnych, cieplnych,
 - h) pozostałych elementów (np. pawlaczy, trwale umieszczonych szaf wnękowych, obudowy: wanien, zlewozmywaków, grzejników);
 - 2)** remont, konserwacja, wymiana lub wykonanie nowych instalacji w lokalu, obejmujące rozprowadzenie po lokalu instalacji oraz montaż trwale umiejscowionego wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:
 - a) instalacji elektrycznej i urządzeń elektrycznych od licznika energii lokalu,
 - b) instalacji wodociągowej z zaworem odcinającym lokal od pionu,
 - c) instalacji i urządzeń grzewczych za wyjątkiem instalacji c.o. wraz z grzejnikami wykonanej zgodnie z projektem wykonawczym budynku,
 - d) instalacji wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, w tym usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych oraz udrożnienie tych pionów w razie stwierdzenia ich zatkania z winy użytkownika,
 - e) instalacji gazowej – urządzeń i podejść instalacyjnych do nich,
 - f) instalacji klimatyzacyjnych, wentylacyjnych i ciepła technologicznego,

- 3) dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi wraz z naprawą lub wymianą zamków, okuć okiennych oraz drzwiowych, uzupełnianie wybitych szyb itp.,
 - 4) naprawa i wymiana wykładziny podłogowej oraz wszelkich innych podłóg wraz z oblistwowaniem, również po naprawie wylewek podłogowych, a także naprawa wylewek podłogowych,
 - 5) odnawianie lokalu i pomieszczeń przynależnych w okresach gwarantujących ich utrzymanie w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym, poprzez:
 - a) malowanie (tapetowanie) ścian i sufitów wraz z naprawą uszkodzeń tynków,
 - b) malowanie olejne stolarki okiennej (drewnianej) od strony wewnętrznej i zewnętrznej, z zachowaniem kolorystyki elewacji,
 - c) malowanie lub wymiana okładzin drzwi zewnętrznych, z zachowaniem kolorystyki na klatce schodowej,
 - c) malowanie olejne grzejników, rur i innych urządzeń wraz z zabezpieczeniem przed korozją,
 - d) odnawianie ścian balkonowych i innych elementów wyposażenia balkonu z zachowaniem pierwotnej kolorystyki.
3. Użytkownicy garaży zobowiązani są do:
- a) wykonywania wszelkich remontów w rozumieniu niniejszego regulaminu we własnym zakresie, bez względu na przysługujący im tytuł prawny do garażu, z zastrzeżeniem pkt b) chyba, że umowa stanowi inaczej,
 - b) Spółdzielnia zobowiązana jest do wykonywania remontów elementów wchodzących w skład nieruchomości wspólnej budynku, w którym znajduje się garaż .
4. Użytkownicy lokali wykonujący prace remontowe, bądź modernizacyjne lokali zobowiązani są do zabezpieczenia na własny koszt kontenerów na gruz i odpady budowlane.
5. Użytkownicy lokali użytkowych, którzy użytkują część nieruchomości wspólnej z wyłączeniem innych użytkowników lokali nieruchomości, obowiązani są do ustalenia ze Spółdzielnią zasad korzystania i utrzymania tej części nieruchomości.
6. Niezależnie od ubezpieczenia nieruchomości wspólnej przez Spółdzielnię, zaleca się aby Użytkownicy lokali indywidualnie ubezpieczyli posiadane lokale oraz znajdujące się w nim mienie.

Rozdział IV.

Ograniczenia użytkowników lokali w zakresie prac budowlanych, instalacyjnych, adaptacyjnych i modernizacyjnych w nieruchomościach Spółdzielni.

1. Wszelkie samodzielne ulepszenia, adaptacje, przeróbki wewnątrz lokali zmieniające funkcje poszczególnych pomieszczeń lub naruszające konstrukcję budynku oraz wymagające zmiany podłączeń do instalacji wewnętrznych będących w gestii Spółdzielni, wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Użytkownik lokalu

zobowiązany jest do wykonywania tych robót zgodnie z obowiązującymi w tej dziedzinie normami, przepisami prawa, zasadami sztuki budowlanej oraz przestrzegania warunków technicznych określonych przez Spółdzielnię. Użytkownik lokalu ponosi w tym względzie pełną odpowiedzialność.

2. Zakazuje się wykonywania użytkownikowi lokalu jakichkolwiek prac lub instalowania jakichkolwiek urządzeń na zewnątrz zajmowanego lokalu, za wyjątkiem wykorzystania powierzchni elewacji i dachu budynku pod montaż np. zewnętrznych anten odbiorczych, nadawczych, przekaźnikowych, klimatyzatorów lub dla celów reklamowych, po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni i podpisaniu odpowiedniej umowy najmu na warunkach określonych w obowiązujących w Spółdzielni „Zasadach dysponowania powierzchnią reklamową”.
3. Zezwala się zabudowywać i szklić balkony po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni oraz właściwego organu administracji państwowej.
4. Zabrania się użytkownikowi lokalu samowolnego wykonywania następujących czynności:
 - a) wszelkich prac przy instalacjach: centralnego ogrzewania, wodnej, kanalizacyjnej, wentylacyjnej, elektrycznej i dźwigowej znajdujących się na zewnątrz zajmowanego lokalu,
 - b) otwierania, zamykania, regulacji zaworów instalacji centralnego ogrzewania, wodnej, gazowej znajdujących się na zewnątrz zajmowanego lokalu,
 - c) spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania, instalacji ciepłej i zimnej wody,
 - d) składowania jakichkolwiek przedmiotów należących do użytkownika lokalu oraz gromadzenia odpadków i nieczystości na zewnątrz lokalu.
5. Zabrania się wykonywania wewnątrz lokalu następujących czynności:
 - a) przebudowy instalacji centralnego ogrzewania lub naruszania kryz regulacyjnych,
 - b) włączania rur spalinowych do kanałów wentylacyjnych lub wyprowadzania ich na zewnątrz,
 - c) instalowania grzejników gazowych w pomieszczeniach niedostatecznie wentylowanych,
 - d) instalowania wentylatorów tłoczących powietrze do wspólnych kanałów wentylacyjnych,
 - e) instalowania odbiorników energii elektrycznej o poborze mocy przekraczającym wytrzymałość instalacji elektrycznej.
6. Naruszenie postanowień ust. 4 i 5 Rozdziału IV jak również zaniechanie działania w zakresie obowiązków użytkownika lokalu wynikających z niniejszego Regulaminu, skutkuje odpowiedzialnością materialną użytkownika lokalu wobec Spółdzielni lub osób trzecich, do wysokości kosztów poniesionych na przywrócenie nieruchomości do stanu pierwotnego lub naprawienia szkody powstałej w nieruchomości bądź mieniu, wskutek postępowania użytkownika lokalu.

Rozdział V.
Postanowienia końcowe.

1. Użytkownicy lokali wnoszą:
 - a) opłaty na fundusz remontowy zgodnie z Regulaminem funduszu remontowego w SM „STROP”, w wysokości uchwalonej planem gospodarczo – finansowym Spółdzielni na dany rok,
 - b) opłaty na konserwacje i przeglądy należące do obowiązków Spółdzielni w wysokości uchwalonej planem gospodarczo – finansowym Spółdzielni na dany rok.
2. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „STROP” na posiedzeniu w dniu 10 października 2011 r. Uchwałą nr 44/11 i zastępuje dotychczas obowiązujący regulamin z dnia 05.04.2004 r.