

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

W

SKARŻYSKU – KAMIENNEJ

UL. TYSIĄCLECIA 10

R E G U L A M I N

PODZIAŁU OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW
LOKALI W ZAKRESIE UŻYTKOWANIA I NAPRAW

WEWNĄTRZ LOKALI

w Spółdzielni Mieszkaniowej

w Skarżysku - Kamiennej

SKARŻYSKO – KAMIENNA 2006r

Regulamin określający podział obowiązków Spółdzielni
i użytkowników lokali w zakresie użytkowania
i napraw wewnątrz lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Skarżysku Kamiennej.

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Niniejszy regulamin został opracowany i zatwierdzony w oparciu o Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Skarżysku-Kamiennej.
2. Przepisy niniejszego regulaminu określają wzajemne obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali z podziałem na:
 - a) naprawy należące do obowiązków Spółdzielni,
 - b) naprawy należące do obowiązków użytkowników lokali.

§ 2.

1. Budynki, ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w zasobach spółdzielni winny być chronione przed zniszczeniem, dewastacją i utrzymane w należyтым stanie technicznym, estetycznym oraz sanitarno-higienicznym – działania w tym zakresie należą do obowiązków Spółdzielni i wszystkich użytkowników.
2. Utrzymanie części wspólnych zasobów w należyтым stanie technicznym jest obowiązkiem Spółdzielni i użytkowników.
3. Przez użytkowanie lokali należy rozumieć wykorzystywanie lokali w celach mieszkalnych lub użytkowych.
4. Przez użytkownika lokalu w brzmieniu niniejszego regulaminu należy rozumieć:
 - a) Osobę fizyczną lub prawną dysponującą jednym z tytułów prawnych do lokalu:
 - właścicieli lub współwłaścicieli lokalu stanowiącego przedmiot odrębnego prawa własności bez względu na to, czy jest lub też nie jest członkiem spółdzielni.

- członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu.
- posiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabytego w drodze przetargu, umowy kupna-sprzedaży, dziedziczenia, spadku nie będącego członkiem Spółdzielni.
- najemcę lokalu posiadającego tytuł prawny do lokalu na podstawie umowy ze Spółdzielnią.

b) Mieszkańcem lokalu jest każda osoba zamieszkująca w lokalu niezależnie od tytułu prawnego do tego lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

5. Ilekroć w regulaminie jest mowa o Spółdzielni, należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową w Skarżysku-Kamiennej ul. Tysiąclecia 10.

§ 3.

1. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o lokalach, bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i użytkowe z wyłączeniem garaży.
2. Przez lokal mieszkalny należy rozumieć:
Samodzielny lokal mieszkalny wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku jako jedna izba lub zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkalnych.
3. Określenie z pkt. 2 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do samodzielnych lokali użytkowych wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na inne cele niż mieszkalne.
4. Przez części wspólne nieruchomości należy rozumieć te części nieruchomości, które nie służą do wyłącznego użytku pojedynczego użytkownika lokalu tj. strychy, klatki schodowe, suszarnie, pralnie, wózkownie, korytarze piwniczne, korytarze ostatniej kondygnacji wieżowców, tereny zielone, place zabaw, drogi wewnętrzne, zatoki parkingowe itp.

§ 4.

1. Za przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność wraz ze wszystkimi osobami w nim przebywającymi stale lub czasowo.
2. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność również za zachowanie osób, którym oddał swój lokal w użytkowanie, zarówno domowników jak i innych osób korzystających z jego lokalu za jego zgodą.

§ 5.

Obsługę wszystkich użytkowników lokali w budynkach spółdzielczych prowadzą odpowiednie służby spółdzielni zwane dalej administracją.

§ 6.

1. Naprawami w rozumieniu regulaminu są roboty remontowe i konserwacyjne oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych instalacji, elementów wykończenia i wyposażania lokali i budynków.
2. Spółdzielnia nie dokonuje wszelkich napraw w lokalach, które obciążone są zaległościami opłat w stosunku do Spółdzielni. Roboty te wykonywane będą dopiero po spłaceniu całości zadłużenia.
3. Z postanowienia ujętego w pkt. 2 niniejszego paragrafu wyłącza się roboty – naprawy, których zaniechanie spowodowałoby uszkodzenie elementów budynku lub stanowiłoby zagrożenie dla użytkownika lokalu lub sąsiednich lokali.
4. Przy naprawach wykonywanych we własnym zakresie, obowiązek wynikający z gwarancji na wykonane roboty, ponosi użytkownik lokalu.
5. Naprawy wewnątrz lokali zaliczane do obowiązków użytkownika wymienione w § 11 i odnowienie lokalu, mogą być wykonane za pośrednictwem Spółdzielni tylko jako usługi, za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika - poza opłatami czynszowymi wnoszonymi do Spółdzielni.

6. Do wnętrza lokalu w myśl niniejszego regulaminu zaliczane są:
- a) Okna, parapety wewnętrzne, drzwi wewnętrzne i wejściowe do mieszkania.
 - b) Tynki lub inne wyprawy ścian i stropów.
 - c) Podłogi i posadzki.
 - d) Balkon lub loggie z balustradą.
 - e) Instalacja wodociągowa wraz z podejściami do urządzeń odbiorczych, oprócz pionów i zaworów odcinających.
 - f) Instalacja kanalizacyjna do pionu kanalizacyjnego.
 - g) Instalacja gazowa wraz z urządzeniami do pierwszego zaworu odcinającego włącznie - od strony licznika gazu (gazomierza).
 - h) Instalacja elektryczna, począwszy od pierwszego zabezpieczenia od strony licznika wraz z osprzętem.
 - i) Przyłącza instalacji telefonicznej, azart, kablowej TV, domofonów.
 - j) Przynależne pomieszczenie w piwnicy lub innej części budynku.

§ 7.

1. Do zakresu obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie poprawnego stanu technicznego zasobów poprzez:
- a. dokonywanie kontroli okresowych stanu technicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, a w szczególności pomieszczeń wspólnego użytkowania.
 - b. ustalenie potrzeb remontowych i kolejności wykonywania remontów.
 - c. planowanie remontów i zapewnianie odpowiednich środków na ich finansowanie.
 - d. prowadzenie właściwej eksploatacji zasobów.
 - e. zapewnienie wykonawstwa i nadzoru nad robotami.

§ 8.

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

- 1.1. Naprawa i wymiana całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz grzejnikami oprócz termostatów i podzielników kosztów oraz ponownego montażu kryz na grzejnikach.
- 1.2. Instalacja wodociągowa do zaworu głównego, który znajduje się w lokalu, łącznie z tym zaworem.
- 1.3. Instalacja kanalizacyjna tj. pion kanalizacyjny wraz z trójnikami na nim zamontowanymi.
- 1.4. Instalacja elektryczna do licznika, bez uwzględnienia licznika dwutaryfowego.
- 1.5. Instalacja gazu przewodowego ziemnego w całości – bez odbiorników.
- 1.6. Gniazdo antenowe anteny zbiorczej instalacji „AZART”.
- 1.7. Instalacja domofonu do unifonu zlokalizowanego w lokalu – dotyczy tylko budynków (klatek), gdzie pobierana jest opłata za konserwację tej instalacji.
- 1.8. Wymiana i legalizacja wodomierzy – dotyczy lokali, gdzie pobierana jest stosowna opłata.
- 1.9. Jeżeli w elementach ujętych w pkt. 1.1 do 1.8. użytkownik dokonał przeróbek bez pisemnej zgody Spółdzielni, wszelkie naprawy użytkownik wykonuje własnym staraniem i na własny koszt.
- 1.10. Remont i naprawa tynków ścian i sufitów również balkonów i loggii wraz z obowiązkiem pomalowania po remoncie pomieszczenia w którym był remont. Koszt malowania wylicza się według cen obowiązujących w Spółdzielni.
- 1.11. Dopasowanie i wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych oraz do piwnic z wyłączeniem drzwi do piwnic lokatorskich.
- 1.12. Remont i konserwacja kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych wraz kratkami wentylacyjnymi i rozetami na włączeniach przewodów spalinowych.

- 1.13. Naprawa lub wymiana ekranów przykrywających szachty instalacyjne.
- 1.14. Jeżeli użytkownik lokalu zamurował ekran, kratkę wentylacyjną, wannę, wlot kanału spalinowego lub dymowego, ewentualnie zasłonił go zabudową wykonaną na stałe – administracja spółdzielni bez zgody użytkownika lokalu celem uzyskania dostępu do instalacji lub urządzeń, czy przewodów kominowych usuwa wszelkie przeszkody wykonane przez użytkownika. W tych przypadkach Spółdzielnia nie ma obowiązku przywrócenia w lokalu stanu pierwotnego wykonanego przez użytkownika. Użytkownik lokalu z tego tytułu nie korzysta z żadnych roszczeń w stosunku do Spółdzielni. Użytkownik winien pokryć koszty związane z tymi robotami.
- 1.15. Jeżeli pomieszczenia wspólnego użytkowania zajmuje lokator za zgodą (lub samowolnie) jako drugie pomieszczenie poza piwnicą lokatorską, wszelkie roboty w tym pomieszczeniu obciążają użytkownika.

§ 9.

1. Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach:
 - 1.1. Wymiana stolarki okiennej wykonywana jest na indywidualny wniosek – podanie użytkownika. Data złożenia podania decyduje o kolejności – terminie wymiany.
 - 1.2. Podstawą do wymiany okien jest sporządzony przez pracowników Spółdzielni protokół kwalifikujący okna do wymiany.
 - 1.3. Po zakwalifikowaniu okien do wymiany, użytkownik lokalu otrzymuje pisemne potwierdzenie o umieszczeniu go na liście oczekujących na wymianę okien.
 - 1.4. We wskazanym przez Spółdzielnię terminie użytkownik wpłaca w kasie Spółdzielni wyliczoną część kosztów zakupu i montażu okien.
 - 1.5. Odpłatność użytkownika z tytułu wymiany okien uzależniona jest od czasu użytkowania okien i wynosi:

- 1.5.1. stolarka do 10 lat – 100% odpłatności
 - 1.5.2. stolarka 11 – 15 lat – 60% odpłatności
 - 1.5.3. stolarka 16 – 20 lat – 40% odpłatności
 - 1.5.4. stolarka 21 – 25 lat – 30% odpłatności
 - 1.5.5. stolarka powyżej 25 lat - 20% odpłatności
-
- 1.6. Kwotowa wielkość odpłatności określonej w pkt. 1.5 ustalana jest na podstawie aktualnych dla danego roku kosztów zakupu i montażu stolarki.
 - 1.7. Dowód wpłaty (Kp) potwierdzający wpłatę ustalonej kwoty stanowi podstawę do zamówienia okien na dane mieszkanie.
 - 1.8. Podania użytkowników dotyczące odstępstw od zasad ustalonych w niniejszym regulaminie rozpatruje Zarząd Spółdzielni uwzględniając motywację składającego podanie.
 - 1.9. Zasady odpłatności określone w punkcie 1.5. i 1.6. dotyczą również osób zasiedlających tzw. „pustostany”. Wymiana stolarki w pustostanach odbywa się poza ustaloną kolejnością. Nie dotyczy mieszkań nabywanych w drodze przetargu.
 - 1.10. Użytkownik ma prawo wystąpić do Zarządu Spółdzielni z podaniem o wyrażenie zgody na wymianę okien we własnym zakresie i na własny koszt bez zachowania kolejności wynikającej z rejestru.
 - 1.11. Po uzyskaniu zgody użytkownik może dokonać wymiany zlecając ją dowolnie wybranej firmie.
 - 1.12. W przypadkach określonych w punktach 1.10. – 1.11. Spółdzielnia zwraca należną użytkownikowi część kosztów określoną w punkcie 1.5. i 1.6. w terminie wynikającym z kolejności złożenia podania.
 - 1.13. Wymieniając stolarkę we własnym zakresie użytkownik składa oświadczenie, że nie będzie rościł do Spółdzielni pretensji odnośnie jakości okien i wykonanego montażu oraz, że na zwrot kosztów oczekiwał będzie zgodnie z kolejnością bez zalegania

z opłatami czynszu. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności z tytułu gwarancji.

- 1.14. Zwrot kosztów w przypadkach wymiany okien we własnym zakresie obliczany jest według zasad określanych niniejszym regulaminem bez względu na wielkość poniesionych przez użytkownika kosztów.
- 1.15. Zwrot kosztów następuje na wniosek użytkownika w oparciu o protokół potwierdzający wymianę okien.
- 1.16. W przypadku wymiany okien przez użytkownika we własnym zakresie bez zakwalifikowania i zgody Spółdzielni, zwrot części kosztów następuje według kolejności liczonej od dnia złożenia wniosku o zwrot kosztów.
- 1.17. Każdej kolejnej wymiany stolarki okiennej dokonuje się za całkowitą odpłatnością lokatora.
- 1.18. W zakres wymiany okien nie wchodzi parapety wewnętrzne.

2. Wymiana okien i drzwi wejściowych do lokali użytkowych.

- 2.1. W przypadku konieczności wymiany użytkownik lokalu winien złożyć stosowny wniosek do Spółdzielni.
- 2.2. Wymiany dokonuje Spółdzielnia w miarę posiadanych środków finansowych.
- 2.3. Spółdzielnia może wyrazić użytkownikowi zgodę na wymianę okien i drzwi we własnym zakresie.
- 2.4. Zwrot kosztów w przypadkach określanych w punkcie 2.3. odbywa się w oparciu o protokół potwierdzający wymianę i kopię faktury za dokonaną wymianę okien.
- 2.5. Zgoda na wymianę okien przez użytkownika powinna być potwierdzona stosowną umową między użytkownikiem, a Spółdzielnią. Umowa powinna precyzować formę zwrotu kosztów np. bonifikata w opłatach za najem i ilość ewentualnych rat.
- 2.6. Spółdzielnia ma prawo do korekty przedstawionych przez użytkownika rachunków za wymianę.

§ 10.

1. Naprawa i remont podłóży.

- 1.1. Naprawa, remont, wymiana podłóży bez podłóg tj. wykładzin płytek, posadzek należy do obowiązków Spółdzielni.
- 1.2. Naprawa bądź wymiana podłóży następuje na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
- 1.3. Podstawą do wykonania robót jest protokół określający zakres naprawy tj. naprawa miejscowa lub wymiana całego podłoża.
- 1.4. Zarząd Spółdzielni na wniosek użytkownika może wyrazić zgodę na naprawę bądź remont podłoża we własnym zakresie i na koszt użytkownika.
- 1.5. W przypadkach określonych w punkcie 4, Spółdzielnia zwraca koszty naprawy na podstawie kalkulacji kosztów sporządzonej według cen obowiązujących w Spółdzielni.
- 1.6. Naprawa bądź remont podłoża wykonywane we własnym zakresie muszą być wykonane zgodnie z protokołem kwalifikacyjnym.

Obowiązki użytkownika lokalu

§ 11.

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy:

- 1.1. Malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych. Zalecana częstotliwość – co 4 lata. Obowiązek ten dotyczy również balkonu lub loggii związanej z lokalem.
- 1.2. Malowanie olejne drzwi i okien (za wyjątkiem PCV).
- 1.3. Malowanie olejne innych elementów wymagających konserwacji tj. grzejniki, rury itp.
- 1.4. Uzupełnienie szklenia, kitowania, uszczelniania okien oraz szklenia drzwi wewnętrznych.
- 1.5. Naprawa i wymiana podłóg – płytki, wykładziny, posadzki.
- 1.6. Naprawa, bądź wymiana uszkodzonych i zużytych zamków, zamknięć oraz okuć okien i drzwi.

- 1.7. Naprawa i wymiana drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego.
- 1.8. Naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z ich wymianą, a mianowicie:
- Zawory przelotowe, baterie wannowe, zlewozmywakowe, umywalkowe.
 - Spłuczki, automaty spłukujące.
 - Podgrzewacze wody gazowe i elektryczne, kuchenki gazowe i elektryczne.
 - Wanna, brodzik, muszla ustępowa, sedes, zlew.
 - Usuwanie niedrożności kanalizacji sanitarnej (zlewozmywak, umywalka, wanna).
 - Naprawa, bądź wymiana unifonu.
 - Naprawa bądź wymiana wyposażenia związanego z opomiarowaniem ciepła – zawory termostatyczne, podzielniki ciepła.
 - Instalacja elektryczna łącznie z gniazdami i przełącznikami wewnątrz lokalu od licznika energii.
 - Naprawa lub wymiana instalacji zniszczonej poprzez ponadnormatywne zużycie, lub z winy użytkownika lokalu.
 - Utrzymywanie w stanie technicznym sprawnym i zgodnie z wymogami BHP i P/poż. – własnej instalacji oświetleniowej do piwnicy przynależnej do zajmowanego lokalu mieszkalnego. Jeżeli w doprowadzonej do piwnicy użytkownika instalacji elektrycznej są usterki lub wady naruszające przepisy BHP lub p.poż. administracja zobowiązana jest niezwłocznie bez powiadomienia użytkownika instalację tą usunąć. Użytkownikowi nie przysługuje z tego tytułu roszczenie wobec Spółdzielni.

2. Inne obowiązki użytkownika lokalu.

- 2.1. W razie konieczności wykonania remontu użytkownik zobowiązany jest na wezwanie Spółdzielni usunąć wszystkiego typu przedmioty znajdujące się na balkonie oraz zamontowane

na dachu bądź elewacji budynku – na czas wymagany do przeprowadzenia remontu. Dotyczy to również płytek ceramicznych na balkonach – w przypadku braku spadków lub obróbek blacharskich.

- 2.2. Na wezwanie administracji użytkownik zobowiązany jest zapewnić dostęp do instalacji w pomieszczeniach piwnic oraz pomieszczeniach dodatkowych.
- 2.3. Z tytułu demontażu i ponownego montażu urządzeń typu anteny satelitarne, RTV itp., nie przysługuje użytkownikowi zwrot kosztów tych prac.
- 2.4. Użytkownik zobowiązany jest do użytkowania pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem. Zabrania się blokowania dróg ewakuacyjnych tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, korytarzy na ostatnich kondygnacjach w wieżowcach przedmiotami stanowiącymi przeszkodę w komunikacji (np. stare meble, urządzenia, wózki).
- 2.5. Zabrania się składowania w obrębie budynku przedmiotów żrących, cuchnących, łatwopalnych lub pogarszających stan sanitarny lub warunki p. pożarowe.
- 2.6. Użytkownik zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu dokonania przeglądu stanu technicznego, odczytu i kontroli urządzeń pomiarowych np. wodomierzy, podzielników kosztów c.o. Użytkownik ponosi odpowiedzialność za utrzymanie tych urządzeń we właściwym stanie technicznym.
- 2.7. Użytkownik nie może samowolnie demontować urządzeń regulacyjno-pomiarowych.
- 2.8. Użytkownik opuszczający czasowo wraz z rodziną lokal (np. urlop) powinien ustanowić opiekuna mieszkania, który w przypadku awarii mógłby udostępnić lokal celem jej usunięcia. Adres opiekuna lokalu wraz z numerem telefonu powinien być przekazany administracji osiedlowej.
3. Ogólne zasady związane z użytkowaniem lokali i pomieszczeń przynależnych.

- 3.1. Użytkownicy lokali spółdzielczych i osoby z nimi zamieszkujące mają obowiązek dbania o wspólne mienie spółdzielcze.
- 3.2. W zakresie użytkowania instalacji grzewczej oraz urządzeń wentylacyjnych należy zapewnić w lokalu odpowiedni poziom temperatury oraz wilgotności względnej powietrza.
- 3.3. Zabrania się montowania na kratkach wentylacyjnych wszelkiego rodzaju żaluzji i osłon ograniczających powierzchnię kratki wentylacyjnej. W przypadku stosowania siatek przeciw owadom muszą one być czyszczone w odpowiednich okresach czasu.
- 3.4. W otworach wentylacji grawitacyjnej zbiorczej zabrania się montowania urządzeń wentylacji mechanicznej oraz podłączania okapów kuchennych.
- 3.5. Należy zapewnić odpowiedni dopływ powietrza zewnętrznego poprzez okresowe wietrzenie, montaż w oknach PCV nawiewników lub stosowanie rozszczelnienia kwater uchylnych okien. W drzwiach łazienki i WC w dolnej ich części muszą być kratki nawiewne, których powierzchnia powinna wynosić 200 cm².
- 3.6. Bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni zabrania się:
 - a) Zmiany sposobu korzystania z lokalu lub jego części.
 - b) Dokonywania przeróbek w lokalu, zmiany układu funkcyjnego mieszkania, zmian konstrukcyjnych, stawiania lub rozbiórki ścianek działowych, przebudowy i zabudowy balkonu, zakładania krat zewnętrznych, montażu rolet, markiz, montażu drzwi do lokalu mieszkalnego otwierających się na zewnątrz, montażu anten.
 - c) Dokonywania zabudowy klatek schodowych, przejść piwnicznych i na ostatniej kondygnacji oraz wnęk zsypowych.
 - d) Prowadzenia działalności gospodarczej w piwnicach, pralniach, suszarniach, wózkowniach.
 - e) Dokonywania zmian i przeróbek instalacji c.o., gazowej, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej oraz azart.
 - f) Instalowania krat w piwnicach lub na biegach schodowych.

- g) Instalowania oświetlenia w pomieszczeniach piwnicznych.
- 3.7. Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za wbudowane materiały i urządzenia w lokalu, które zakupił we własnym zakresie oraz za wynikłe z tego tytułu skutki.
- 3.8. W przypadku dokonania przeróbek bez wymaganej zgody, kosztami usunięcia usterek i spowodowanych przez nie szkód obciąża się użytkownika lokalu.

§ 12.

Rozliczenia finansowe Spółdzielni z użytkownikiem oddającym lub zwalnającym lokal do dyspozycji Spółdzielni regulują odrębne przepisy.

§ 13.

Traci moc „Regulamin obowiązków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Skarżysku-Kamiennej i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz w zakresie rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale”.

§ 14.

Regulamin wchodzi w życie z dniem jego zatwierdzenia.

*Zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej
w dniu 22.01.2007r. Uchwałą Nr 342.*