



Regulamin

utrzymania stanu technicznego zasobów, określający zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali, dotyczący napraw i konserwacji wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych

Łowicz, 2021

§1

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni, użytkowników lokali w odniesieniu do tworzonego przez Spółdzielnię funduszu remontowego i środków na konserwację zasobów wnoszonych przez użytkowników lokali w ramach opłat czynszowych.

I. Obowiązki Spółdzielni.

§2

Spółdzielnia obowiązana jest do przekazywania użytkownikom – lokali mieszkalnych i użytkowych w stanie odpowiadającym obowiązującymi normom i wymogom techniczno – użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno – budowlanymi.

§3

Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonania budynku lub wad materiałów budowlanych, ujawnionych w okresie rękojmi. W przypadku nieusunięcia wad i usterek przez wykonawcę Spółdzielnia zapewni ich usunięcie na koszt wykonawcy.

§4

Spółdzielnia obowiązana jest dbać o stan techniczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwale wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku jak: korytarze piwniczne, pralnie domowe, suszarnie i strychy.

§5

Spółdzielnia zobowiązana jest ponadto:

- 1) oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów określających te obiekty (przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane).
- 2) zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejście do mieszkań (szczególnie w warunkach zimowych).
- 3) zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, budynków i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych.

§6

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne i remontowe.

§7

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
 - a) naprawa i konserwacja całej instalacji c.o. (bez malowania grzejników i instalacji rurowej) w lokalach mieszkalnych i użytkowych;
 - b) naprawa i konserwacja całej instalacji wodnej do zaworu odcinającego włącznie oraz pionów kanalizacyjnych z wyłączeniem odgałęzień przyłączeniowych, łączących urządzenia sanitarne (nie dotyczy wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, która przechodzi przez strop);
 - c) naprawa i ewentualna wymiana instalacji elektrycznej do bezpieczników wewnątrz mieszkania;
 - d) naprawy polegające na usuwaniu zniszczeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonanych napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np.: usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachów itp.);

- e) naprawa ścian nośnych i stropów;
 - f) zapewnić korzystanie z instalacji TV w podstawowym zakresie;
 - g) zwrot do 50% kosztów wymiany stolarki okiennej, ustalony na podstawie §7pkt 2lit. a.
2. Warunki dofinansowania stolarki okiennej:
- a) dofinansowanie ustala się w wysokości 50% cen średnich krajowych publikowanych w opracowaniu Sekocenbud z daty dokonania wymiany stolarki dla budownictwa mieszkaniowego – drewnianej, zespolonej, fabrycznie wykończonej, zakwalifikowanej przez Spółdzielnię (protokół), z uwzględnieniem środków zarezerwowanych w planie na dany rok kalendarzowy, z przeznaczeniem na ten cel (bez napraw wewnątrz lokalu po wymianie stolarki), jeżeli faktyczny koszt wymiany stolarki okiennej wynikający z faktury przedstawionej przez użytkownika lokalu jest niższy, dofinansowanie ustala się w wysokości 50% kosztów wskazanych w fakturze;
 - b) zwrot kosztów nastąpi według kolejności wynikającej z rejestru złożonych w tym przedmiocie podań przez użytkowników lokali;
 - c) za datę wpływu do umieszczenia w rejestrze i ustalenia kolejności przyjmuje się datę wpływu na dziennik podawczy podania użytkownika lokalu;
 - d) zachowanie wyglądu architektonicznego i kolorystycznego;
 - e) posiadanie stosownego certyfikatu na wymienioną stolarkę okienną (zgodnie z ustawą „Prawo Budowlane”);
 - f) okazanie faktury zakupu stolarki;
 - g) dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej nie może przekroczyć 50 % poniesionych kosztów, wynikających z przedstawionych przez użytkownika lokalu faktur;
 - h) dopuszcza się ponowną wymianę okien po okresie 20 lat z zachowaniem aktualnej normy.
3. Dofinansowanie do stolarki okiennej przysługuje również po zbyciu mieszkania w okresie oczekiwania na dofinansowanie, po przedłożeniu oświadczenia stron lub odpowiedniego zapisu w akcie notarialnym komu dofinansowanie przysługuje.

§8

Do obowiązków Spółdzielni należy :

- utrzymanie temperatur normatywnych w pomieszczeniach mieszkalnych i użytkowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami (dot. budynków wyposażonych w instalację c.o.),
- zapewnienie użytkownikom lokali dostaw ciepłej wody zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami (dot. budynków wyposażonych w instalację c.w.).

II. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych.

§9

Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należytą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie lokalu.

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali.
2. Do obowiązków użytkowników lokali należy :
 - a) odnawianie lokalu polegające na:
 - malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian, z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych,
 - malowaniu drzwi, okien, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania oraz grzejników; rur i innych urządzeń dla zabezpieczenia przed korozją lub przed zniszczeniem,

b) naprawa urządzeń techniczno – sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń. Do urządzeń techniczno – sanitarnych zalicza się:

- wannę łącznie z baterią, syfonem i natryskiem,
- kuchnie gazowe i elektryczne,
- termę gazową lub elektryczną, zlewozmywak z syfonem i baterią,
- krany czerpalne,
- sedes, spłuczkę i deskę sedesową,
- umywalkę z baterią i syfonem.

c) naprawa i wymiana podłóg,

d) naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i zamknięć w drzwiach, oknach,

e) naprawa łącznie z wymianą wewnętrznej instalacji elektrycznej i osprzętu,

f) naprawa lub wymiana podejść wodno – kanalizacyjnych (nie dotyczy wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, która przechodzi przez strop),

g) naprawa lub wymiana uszkodzonych pływaków i zaworów w spłuczkach ustępowych oraz wymiana zażytych uszczelki w zaworach czerpalnych i ustępowych spłuczkach ciśnieniowych,

h) usuwanie zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych,

i) uzupełnianie oszklenia drzwi i okien,

j) malowanie zewnętrzne i wewnętrzne oraz uzupełnianie kitu okien i drzwi zabezpieczających stolarkę przed zniszczeniem (z zachowaniem kolorystyki budynku),

k) wymiana okien i drzwi balkonowych w przypadku stwierdzenia przez Komisję Spółdzielni niewłaściwego ich konserwowania,

l) pokrycie pozostałych kosztów wymiany stolarki okiennej, niedofinansowanych przez Spółdzielnię zgodnie z §7 pkt. 2 lit. a,

m) malowanie i konserwacja wnęk balkonowych i balustrad z zachowaniem kolorystyki budynku,

n) naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,

o) naprawa wewnątrz lokalu po wymianie stolarki okiennej.

3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkowników lokali obciążają użytkowników lokali.

4. Utrzymanie czystości na klatkach schodowych, w pralniach i suszarniach nie jest w kalkulowane w opłaty czynszowe i należy do obowiązków mieszkańców (nie dotyczy to malowania i remontów).

§10

1. Lokal może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. Prowadzenie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej wymaga zgody Spółdzielni.

3. Zmiana przeznaczenia pomieszczenia wymaga zgody Spółdzielni.

§11

Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest:

- natychmiastowe zgłaszanie w Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcie lub zator rur, zacieki sufitów itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt napraw będzie obciążać, jak również w miarę możliwości podjąć czynności zabezpieczające (do czasu przybycia służb specjalistycznych) celem zminimalizowania ewentualnych strat.
- bezzwłoczne zgłaszanie w Spółdzielni wszelkich stwierdzonych wad i usterek w lokalu, a w szczególności w okresie rękojmi za wady.

§12

Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest każdorazowe udostępnianie zajmowanego lokalu administracji, powołanym przez ŁSM komisjom, uprawnionym brygadam remontowo – konserwacyjnym, przedstawicielom firm rozliczeniowych celem:

- usuwania awarii,
- dokonywania przeglądów gwarancyjnych i pogwarancyjnych,
- odczytów urządzeń pomiarowych,
- wypełniania obowiązków Spółdzielni wykazanych w § 7 niniejszego Regulaminu,
- realizacji zatwierdzonej modernizacji zasobów,
- skontrolowania stanu technicznego urządzeń.

§13

Wszelkie przeróbki w lokalach, względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggi, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych kranów lub grzejników c.o., przeróbki w instalacji i urządzeniach elektrycznych itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

§14

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych i w piwnicach) ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażenia prądem elektrycznym oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała.

W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię.

2. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.

3. Instalowanie oświetlenia elektrycznego w indywidualnych pomieszczeniach piwnicznych bez pisemnej zgody Spółdzielni jest zabronione (nie dotyczy budynków z instalacją objętą dokumentacją techniczną w tym zakresie).

§15

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Spółdzielni jest surowo zabronione.

2. Zakładanie indywidualnych anten radiowych i telewizyjnych jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni i przez osoby do tego uprawnione.

§16

1. Zabrania się zabudowywania balkonów i wnęk balkonowych.

2. Zabrania się montowania krat zabezpieczających okna i drzwi przed włamaniem po zewnętrznej stronie tych okien.

3. Zabrania się montowania dodatkowych drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych, otwieranych na klatkę schodową, które powodują utrudnienie w ewentualnej ewakuacji mieszkańców.

§17

1. Celem zapobieżenia marnotrawstwu nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, pralniach, suszarniach, wózkowniach i strychach zapalonych świąteł.

2. Zabrania się użytkownikom lokali składowania i przetrzymywania zbędnych przedmiotów (np. mebli) w korytarzach piwnicznych i klatkach schodowych.

§18

1. O poważniejszych uszkodzeniach w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię. W przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wynikać w jego lokalu lub u sąsiadów wskutek zepsucia się instalacji lub urządzeń.

2. W przypadku zaistnienia awarii w mieszkaniu, w sytuacji nieobecności mieszkańców i niemożliwości szybkiego ustalenia ich miejsca pobytu, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo komisijnego (protokolarnego) wejścia do lokalu z udziałem Funkcjonariusza Komendy Powiatowej Policji celem usunięcia powstałej awarii.

§19

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.10.2021 Uchwałą nr 241/2021 i wchodzi życie z dniem 25.10.2021r.

§20

Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci ważność dotychczasowy Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.11.2014r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


.....
Wanda Bieguszczyńska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


.....
Jan Kowara


Aneta Stefańska