



SŁUPSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„CZYN”

76-200 SŁUPSK , ul. S. Leszczyńskiego 7

tel. 59 844 76 60

fax 59 844 76 62

e-mail: sekretariat@czyn.slupsk.pl

www.czyn.slupsk.pl

REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI
I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE
NAPRAW I KONSERWACJI

(Stan prawny na dzień 15.12.2016r.)

*Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą SSM „Czyn” w dniu 16.02.2012r. – Uchwała nr 10/2012.,
uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałami Rady Nadzorczej nr 39/2016 z dnia 20.09.2016r. i nr 54/2016 z dnia
15.12.2016r.*

U C H W A Ł A NR 10 /2012
RADY NADZORCZEJ SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „CZYN” W SŁUPSKU
z dnia 16.02.2012 r.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji.

§ 1.

Na podstawie § 42 ust.1 pkt 23 Statutu Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn” w Słupsku, Rada Nadzorcza **uchwała** „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji”.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc dotychczasowy Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji (Uchwała Rady Nadzorczej nr 3 / 2010 z dnia 14.01.2010 r.).

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 5.

Uchwała została podjęta 5 głosami, przy 2 obecnych i uprawnionych do głosowania. Przeciwko uchwale głosowało 3 członków Rady Nadzorczej.

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Andrzej Fijałkowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr Zdzisław Tokarek

POD WŁADZĄ
10778410000000000000

UCHWAŁA NR 39 /2016

RADY NADZORCZEJ

SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZYN”

z dnia 20.09.2016 r.

w sprawie: zmian w Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji.

§ 1.

Na podstawie § 42 ust.1 pkt 31 Statutu, Rada Nadzorcza uchwala zmiany w Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji.

§ 2

1. W § 3 ust. 1 dodaje się punkt 7 o brzmieniu:

„Naprawa i wymiana istniejącej instalacji domofonowej łącznie z osprzętem.”

2. W § 5 ust. 3 skreśla się dotychczasowe brzmienie punktu 12 i 12 a. Wprowadza się nową treść punktu 12 o brzmieniu :

„W przypadku, gdy ponad 50% użytkowników lokali, zamieszkałych w jednej klatce schodowej, która nie posiada instalacji domofonowej, zwróci się do Spółdzielni aby zamontowała instalację domofonową wraz z osprzętem, Zarząd wyrazi na to zgodę pod warunkiem, że użytkownicy lokali w tej klatce pokryją koszty poniesione przez Spółdzielnię.

Rozliczenie nastąpi na podstawie faktury wystawionej przez Spółdzielnię, a wykazany koszt użytkownicy lokali będą mogli spłacać w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią jednorazowo lub w ratach miesięcznych, nie dłużej niż przez okres 12 miesięcy.”

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

§ 5

Traci moc Uchwała Rady Nadzorczej nr 4/2016 z dnia 26.01.2016 r. w sprawie zmian w Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji.

mgr Maciej Pohl
RADCA PRAWNY

Bez zastrzeżeń pod względem
formalno-prawnym

§ 6

Uchwała została podjęta 9 głosami, przy 9 obecnych i uprawnionych do głosowania.
Przeciwko uchwale głosowało 0 członków Rady Nadzorczej.

§ 7

Uchwałę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Sekretarz Rady Nadzorczej


mgr Andrzej Pawlak

Przewodniczący Rady Nadzorczej


mgr Dariusz Kurowski

Otrzymują:

1. Rada Nadzorcza
2. Zarząd

UCHWAŁA NR 54 /2016

RADY NADZORCZEJ

SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZYN”

z dnia 15.12.2016 r.

w sprawie: zmian w Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji.

§ 1.

Na podstawie § 42 ust.1 pkt 23 Statutu, Rada Nadzorcza uchwała zmiany w Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji.

§ 2

1. W § 3 ust. 1 dodaje się pkt 8) o treści:

„wykonanie instalacji oświetleniowej z ogranicznikiem przeciążenia mocy (jeden punkt świetlny i włącznik) w pomieszczeniach piwnicznych przynależnych do lokali.

2. W § 5 ust. 3 pkt 14) zmienia się dotychczasową treść na nową o brzmieniu:

„Zmiany / przeróbki w instalacjach centralnego ogrzewania wykonywane za pisemną zgodą Spółdzielni, na koszt i staraniem użytkownika lokalu należy wykonywać poza sezonem grzewczym, lecz nie później niż do dnia 31 sierpnia danego roku chyba, że Zarząd wyrazi zgodę na inny termin.”

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

§ 5

Uchwała została podjęta 9 głosami, przy 9 obecnych i uprawnionych do głosowania. Przeciwno uchwale głosowało 0 członków Rady Nadzorczej.

§ 6

Uchwałę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Sekretarz Rady Nadzorczej
mgr Andrzej Pawlak
mgr Andrzej Pawlak

Przewodniczący Rady Nadzorczej
mgr Dariusz Kurowski
mgr Dariusz Kurowski

Otrzymują:

1. Rada Nadzorcza
2. Zarząd

mgr Maciej Pohl
RADA PRAWNY

Bez zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym

REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W
ZAKRESIE NAPRAW I KONSERWACJI

PODSTAWA PRAWNA:

- 1) Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami).
- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. Nr 75, poz. 690).
- 3) Statut SSM „Czyn”.
- 4) Ustawa o własności lokali (Dz. U. Nr 85 poz. 338 z dnia 24.06.1994 r. z późniejszymi zmianami).

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Ilekróć w niniejszym regulaminie mowa jest o:

- 1) **użytkownika lokalu** – rozumie się przez to członka Spółdzielni, posiadacza spółdzielczego prawa do lokalu oraz posiadacza prawa odrębnej własności lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
- 2) **lokalu** – rozumie się przez to lokal mieszkalny oraz przynależną do niego komórkę piwniczną lub dodatkowe pomieszczenie użytkowe, przeznaczone do wyłącznego korzystania przez użytkownika.

§ 2.

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia i wykończenia lokali oraz instalacji wewnętrznych w lokalach.

2. Remonty i naprawy wewnątrz lokali, do których przeprowadzenia zobowiązana jest Spółdzielnia realizowane są na podstawie planu remontów zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą, z wyłączeniem sytuacji zagrożeń bezpieczeństwa.
3. W odniesieniu do najemców lokali mieszkalnych i użytkowych obowiązki Spółdzielni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali określa umowa najmu oraz odnośne przepisy Ustawy o ochronie praw lokatora i ustawy – Kodeks cywilny.

Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji:

§ 3.

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw instalacji należy:

- 1) naprawa lub wymiana instalacji gazowej w budynkach zasilanych gazem z sieci miejskiej do zaworu odcinającego odbiornik wraz z tym zaworem, z wyłączeniem samych odbiorników i ich podłączenia do zaworu.

W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię w trakcie przeglądów lub remontu instalacji gazowej samowolnie dokonanych przeróbek przez użytkownika lokalu, niezgodnych z obowiązującymi przepisami Spółdzielnia pod groźbą odcięcia dostawy gazu do lokalu zobowiąże użytkownika lokalu do przywrócenia stanu pierwotnego instalacji, zgodnie z posiadaną przez Spółdzielnię dokumentacją techniczną lub zalegalizuje zaistniały stan instalacji zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.

- 2) naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami standardowymi (żeliwnymi, świecowymi, rurowymi) łącznie z wymianą zaworów z głowicami termostatycznymi, z wyłączeniem wymiany grzejników niestandardowych.
- 3) naprawa lub wymiana pionów zimnej i ciepłej wody do zaworów odcinających na poszczególne lokale wraz z zaworami odcinającymi.
- 4) wymiana i legalizacja wodomierzy lokalowych będących własnością użytkownika lokalu.
- 5) naprawa lub wymiana pionów kanalizacji sanitarnej wraz z trójnikiem na pionie.
- 6) wymiana i naprawa odcinka elektrycznej wewnętrznej linii zasilającej lokal pomiędzy rozgałęzonymi puszkami piętrowymi na WLZ w klatkach schodowych, a zabezpieczeniami przedlicznikowymi lokali.
- 7) naprawa i wymiana istniejącej instalacji domofonowej łącznie z osprzętem.
- 8) wykonanie instalacji oświetleniowej z ogranicznikiem przeciążenia mocy (jeden punkt świetlny i włącznik) w pomieszczeniach piwnicznych przynależnych do lokali.

2. Realizacja innych zadań wynikających z przepisów prawa w tym zakresie.
3. Spółdzielnia jest zwolniona z obowiązku naprawy uszkodzeń w przypadku, gdy użytkownik lokalu uzyska odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej za zakres robót określonych w protokole poszkodowym, gdy Spółdzielnia bądź w jej imieniu firma ubezpieczeniowa wypłaci użytkownikowi lokalu ekwiwalent pieniężny za usunięcie uszkodzeń we własnym zakresie, wyliczony na podstawie kalkulacji kosztów wg cenników obowiązujących w Spółdzielni lub w firmie ubezpieczeniowej.
4. W przypadku powstania uszkodzeń mechanicznych lub innych wynikających z zaniedbań użytkownika lokalu koszty napraw obciążają użytkownika.

§ 4.

Naprawy lub wymiany, o których mowa w § 3 ust. 1 finansowane są środkami funduszu remontowego nieruchomości.

Obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji:

§ 5.

1. Naprawy i wymiany elementów budowlanych oraz instalacji wewnątrz lokali i części instalacji związanych wyłącznie z lokalami nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali.
2. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać obowiązującego w Spółdzielni regulaminu porządku domowego. Użytkownik lokalu jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, tj. klatki schodowe, korytarze, dźwigi osobowe (windy), pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
3. Do podstawowych obowiązków wykonywanych na koszt i staraniem użytkownika lokalu w zakresie napraw lokalu należy:
 - 1) naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych;
 - 2) naprawa lub wymiana okien i drzwi oraz uzupełnienia ich oszklenia. W przypadku wymiany stolarki okiennej na szczelną, nowe okna muszą być wyposażone w nawiewniki okienne zapewniające napływ powietrza niezbędny do prawidłowej cyrkulacji (wymiany) powietrza w lokalu;

- 3) zapewnienie odpowiedniej wymiany powietrza wewnątrz lokalu poprzez dostarczenie jego niezbędnej ilości do wnętrza lokalu (w przypadku szczelnej stolarki okiennej i drzwiowej zastosowanie nawiewników okiennych) odprowadzonego do drożnych (odsłoniętych) kratki wentylacyjnych.

Dla zapewnienia prawidłowej wymiany powietrza w pomieszczeniach sanitarnych lokali (łazienki, WC) drzwi do tych pomieszczeń muszą posiadać w dolnej części otwór / otwory o sumarycznym przekroju 220 cm²;

- 4) naprawa lub wymiana urządzeń techniczno – sanitarnych;
- 5) naprawa przewodów odpływowych, urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 6) malowanie lub tapetowanie ścian, sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów;
- 7) malowanie drzwi, okien, balustrad balkonowych i loggii oraz instalacji sanitarnych i grzewczych;
- 8) naprawa lub wymiana instalacji wodociągowej wraz z osprzętem typu: wanna, umywalka, zlewozmywak, muszla klozetowa, krany, baterie, spłuczka, natrysk itp.;
- 9) konserwacja, naprawa i wymiana osprzętu i instalacji elektrycznych w obrębie lokali i poza nim, począwszy od puszek piętrowych umieszczonych na WLZ klatek , z zastrzeżeniem § 3 pkt 6;
- 10) konserwacja, naprawa i wymiana instalacji gazowej za zaworem odcinającym wraz z urządzeniami typu: kuchenka, piecyk gazowy, itp. zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
Do odprowadzenia spalin z piecyka gazowego do komina nie wolno stosować rur aluminiowych i z tworzyw sztucznych. Powinny one być wykonane z materiału nie podlegającego wpływom temperatury i składników spalin , oraz montowane ze spadkiem w kierunku urządzenia gazowego.
- 11) wymiana uszkodzonych z winy użytkownika podzielników kosztów c.o., które winny być dokonywane za obowiązkowym pośrednictwem Spółdzielni przez firmę wskazaną przez Spółdzielnię;
- 12) w przypadku, gdy ponad 50% użytkowników lokali, zamieszkałych w jednej klatce schodowej, która nie posiada instalacji domofonowej, zwróci się do Spółdzielni aby zamontowała instalację domofonową wraz z osprzętem, Zarząd wyrazi na to zgodę pod warunkiem, że użytkownicy lokali w tej klatce pokryją koszty poniesione przez Spółdzielnię.

Rozliczenie nastąpi na podstawie faktury wystawionej przez Spółdzielnię, a wykazany koszt użytkownicy lokali będą mogli spłacać w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią jednorazowo lub w ratach miesięcznych, nie dłużej niż przez okres 12 miesięcy;

- 13) naprawa i wymiana uszkodzonego zamka i klucza do euro skrzynek, usuwanie uszkodzeń skrzynek powstałych w wyniku prób ich otwierania bez klucza w przypadku jego utracenia;
- 14) Zmiany / przeróbki w instalacjach centralnego ogrzewania wykonywane za pisemną zgodą Spółdzielni, na koszt i staraniem użytkownika lokalu należy wykonywać poza sezonem grzewczym, lecz nie później niż do dnia 31 sierpnia danego roku chyba, że Zarząd wyrazi zgodę na inny termin.
4. Spółdzielnia nie kwalifikuje stanu technicznego okien do wymiany, z wyłączeniem sytuacji zagrażających mieniu lub bezpieczeństwu – w takim przypadku Zarząd ma prawo podjąć decyzję o ich wymianie na koszt użytkownika lokalu.
5. Użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z niewykonania ciężących na nim prac remontowych i konserwacyjnych.

§ 6.

Użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić lokal przedstawicielom Spółdzielni w terminie podanym do wiadomości za pośrednictwem Internetu, poprzez umieszczenie ogłoszeń na klatkach schodowych lub indywidualnym powiadomieniem z wyprzedzeniem w celu:

- 1) okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu wraz z instalacjami oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i terminie ich wykonania;
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu w przypadku, jeżeli użytkownik lokalu pomimo pisemnego wezwania nie dokona tego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.

§ 7.

1. Jeżeli lokal wymaga napraw obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia zawiadamia bezzwłocznie użytkownika lokalu o terminie ich wykonania, a użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal w celu wykonania robót.
2. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, użytkownik lokalu jest obowiązany opróżnić lokal i udostępnić go Spółdzielni do wykonania niezbędnego zakresu prac. W takim przypadku Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić lokal zamienny na czas remontu.

3. W razie awarii powodującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu jest obowiązany do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, pracownicy Spółdzielni lub inne upoważnione przez Spółdzielnię osoby mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
4. W razie otwarcia lokalu pod nieobecność użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i rzeczy w nim się znajdujące do czasu przybycia użytkownika lokalu. Z czynności tych sporządza się protokół.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 8.

1. Koszty napraw uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu.
2. Jeżeli użytkownik samowolnie zabudował w sposób trwały wloty kanałów wentylacyjnych lub dostęp do pionów sanitarnych, Spółdzielnia wykonując prace remontowo - modernizacyjne nie zwróci kosztów demontażu i montażu w/w prac oraz kosztów materiałów użytych do tego celu.
3. Zabrania się użytkownikom samowolnego wprowadzania zmian w przewodach dymowych, spalinowych i wentylacyjnych.

§ 9.

W przypadku stwierdzenia wprowadzenia samowolnych zmian lub zaniedbań w wykonywaniu przez użytkownika lokalu obowiązków związanych z użytkowaniem lokalu, Spółdzielnia ma prawo wezwać użytkownika lokalu do usunięcia wprowadzonych nieprawidłowości lub zaniedbań w określonym terminie. Jeśli użytkownik lokalu tego nie uczyni, Spółdzielnia ma prawo do wykonania niezbędnych prac i obciążenia użytkownika lokalu poniesionymi wydatkami.

SEKRETARZ RN

mgr Andrzej Fijałkowski

PRZEWODNICZĄCY RN

mgr Zdzisław Tokarek