

**Regulamin – (jednolity tekst)**

**podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikami lokali w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych w obrębie budynków i wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Będzinie**

**I. Postanowienia ogólne**

§ 1.

Podstawę prawną niniejszego regulaminu stanowi art. 114 Statutu Spółdzielni.

§ 2.

1. Postanowienia regulaminu określają podstawowe obowiązki dotyczące utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości Spółdzielni, a także podział tych obowiązków pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikami lokal w zakresie konserwacji oraz remontów budynków wchodzących w skład nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.

§ 3.

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

1. użytkownikowi lokalu – należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym charakterze, a także inne osoby, które faktycznie takim lokalem władają.
2. remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżących konserwacji.
3. konserwacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku, lokali i urządzeń wchodzących w skład zarządzanych nieruchomości.

§ 4.

1. Spółdzielnia oraz użytkownik lokalu zobowiązany jest do wykonywania remontów oraz robót konserwacyjnych zgodnie z podziałem obowiązków w terminie i z częstotliwością umożliwiającą utrzymanie nieruchomości mieszkaniowych i mienia Spółdzielni w należytych stanie technicznym.
2. Kupując lokal na wolnym rynku nabywca wchodzi w prawa i obowiązki poprzedniego użytkownika.

3. Kupujący lokal powinien zapoznać się z dokumentacją archiwalną budynku, celem sprawdzenia zgodności funkcji i konstrukcji nabytego lokalu oraz ujawnienia ewentualnych przeróbek stwarzających zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców.

#### § 5.

1. Spółdzielnia oraz użytkownik lokalu obowiązani są prowadzić roboty remontowe i konserwacyjne zgodnie z prawem budowlanym, przepisami Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia, a także w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania z budynku oraz znajdujących się w nim lokali.

#### § 6.

Za szkody wynikłe z samowolnej ingerencji użytkownika lokalu w instalacje i urządzenia stanowiące części wspólne nieruchomości odpowiada użytkownik lokalu.

#### § 7.

1. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikiem nie jest uzależniony od rodzaju lokalu ani posiadanego przez użytkownika tytułu prawnego do lokalu.
2. Spółdzielnia nie uczestniczy w finansowaniu remontów i konserwacji należących do obowiązków użytkowników lokali.

## II. Obowiązki Spółdzielni

#### § 8.

Spółdzielnia obowiązana jest do przekazywania członkom mieszkań w stanie odpowiadającym obowiązującym normom i wymogom techniczno-użytkowym, określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi.

Spółdzielnia obowiązana jest dbać o stan techniczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu budynków wraz z urządzeniami stanowiącymi ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku, jak: korytarze piwniczne, pralnie domowe, suszarnie, strychy itp.

W zakresie eksploatacji i remontów zasobów do Spółdzielni należy:

1. remont fundamentów łącznie z izolacją ,
2. remont elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części
3. remont elewacji budynku
4. remont innych elementów nieruchomości wspólnej budynku

5. wbudowanie nowych, wymiana lub naprawa okien i drzwi w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz drzwi zewnętrznych.
6. naprawy polegające na usunięciu zniszczeń wewnątrz lokalu powstałych na skutek nie wykonania zakresu robót należących do obowiązku Spółdzielni (jak zacieki z dachu) z wyłączeniem szkód za które użytkownik otrzymał odszkodowanie od ubezpieczyciela
7. naprawa i konserwacja instalacji AZART w budynkach w których pobierane są opłaty
8. wyegzekwowanie usunięcia usterek wynikłych z wadliwego wykonania budowy lub wad materiałów budowlanych powstałych w okresie rękojmi za wady
9. naprawa i wymiana przewodów instalacji wodociągowej do zaworu odcinającego dopływ wody do instalacji wewnątrz lokalu wraz z tym zaworem.
10. naprawa instalacji kanalizacyjnej za wyjątkiem podłączeń i urządzeń sanitarnych,
11. naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu do urządzeń odbiorczych (bez gazomierza)
12. naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami z wyjątkiem instalacji i grzejników wymienionych przez użytkownika lokalu.
13. naprawa i wymiana przewodów instalacji elektrycznej od przyłącza ZK do zabezpieczenia zalicznikowego wraz z WLZ (bez licznika)
14. naprawa kanałów i przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych przez zapewnienie ich drożności i szczelności z wyłączeniem przewodów spalinowych od gazowego podgrzewacza wody do przykanalików i kratki wentylacyjnych,
15. naprawa bądź wymiana podłóg, posadzek, uszkodzonych izolacji przeciwwilgociowych i akustycznych wraz z wylewkami podłogi w częściach wspólnych budynku,
16. zapewnienie sprawnego funkcjonowania wszystkich instalacji wspólnych budynku poprzez ich przeglądy, konserwacje i remonty wynikające z obowiązującego prawa budowlanego,
17. utrzymanie w należyty stanie technicznym pomieszczeń wspólnego użytku w nieruchomości.
18. utrzymanie w należyty stanie obiektów małej architektury i pielęgnacją zieleni.

### **III. Podstawowy zakres obowiązków w zakresie remontów wewnątrz lokali oraz robót konserwacyjnych obciążających użytkowników lokali.**

#### **§ 9.**

Użytkownik oraz inne osoby reprezentujące jego prawa są obowiązani użytkować zajmowany lokal zgodnie z jego przeznaczeniem.

Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać o należyty stan techniczny i użytkowy zajmowanego lokalu i innych przyporządkowanych mu pomieszczeń oraz loggii, tarasów i balkonów poprzez dokonywanie niezbędnych napraw, urządzeń sanitarnych i technicznych oraz czynności konserwacyjnych w tym:

1. naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, uszkodzonych izolacji przeciwwilgociowych i akustycznych wraz z wylewkami podłóży oraz ściennych okładzin ceramicznych.
2. naprawa okien i drzwi oraz naprawą i wymianą zamków, okuć, uzupełnienie wybitych szyb w lokalu,
3. wymiana okien i drzwi za wyjątkiem okien zakwalifikowanych do wymiany przez Spółdzielnię
4. malowanie ścian i sufitów wraz z naprawą uszkodzonych tynków ścian i sufitów w zajmowanych lokalach,
5. malowanie olejne stolarki okiennej (drewnianej) i drzwiowej od strony wewnętrznej i zewnętrznej w kolorze obowiązującym w danej nieruchomości
6. malowanie olejne grzejników wraz z instalacją wodną oraz elementów stalowych i drewnianych loggii, tarasów i balkonów,
7. naprawy lub wymiany drewnianych i szklanych elementów stanowiących wyposażenie balkonów i loggii,
8. wymiana zamków i wkładek patentowych do drzwi do korytarzy lokatorskich i wejść do piwnic
9. naprawa i wymiana instalacji elektrycznej i urządzeń elektrycznych w lokalu od zabezpieczenia zalicznikowego (gniazda, przełączniki, bezpieczniki) oraz wymiana uszkodzonych wskutek przeciążenia przewodów elektrycznych
10. naprawa i wymiana instalacji i urządzeń grzewczych z wyjątkiem instalacji centralnego ogrzewania. W przypadku zamiany elementów instalacji c.o. we własnym zakresie obowiązek naprawy oraz wymiany obciąża użytkownika lokalu. Ze względu na korozję elektrochemiczną zabrania się montażu grzejników aluminiowych lub z jego stopów.
11. naprawa i wymiana odcinka instalacji gazowej od zaworu odcinającego dopływ gazu do urządzeń odbiorczych stanowiących wyposażenie lokalu wraz z tymi urządzeniami
12. naprawa i wymiana instalacji sanitarnej i urządzeń do trójników przyłączeniowych w tym usuwanie niedrożności przewodów odpływowych. W przypadku stwierdzenia zatkania przewodów odpływowych z winy użytkownika, zostanie on obciążony kosztami ich udrożnienia

13. naprawa i wymiana instalacji wodociągowej w lokalu od zaworu na odgałęzieniu od pionu odcinającego dopływ wody do urządzeń odbiorczych (punktów czerpalnych) wraz z tymi urządzeniami
14. zapewnić sprawność techniczną i użytkową przewodów i kanałów dymowych, spalinowych, wentylacyjnych poprzez systematyczne wykonywanie czynności konserwacyjnych. Zabrania się przysłaniania i zatykania otworów i kratki wentylacyjnych oraz montażu wywiewnych wentylatorów w kratkach wentylacyjnych.
15. Podczas robót wykonywanych w lokalu należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie, oraz zapewnić właściwe funkcjonowanie znajdujących się w nim wspólnych instalacji lub urządzeń.
16. W czasie wykonywania robót remontowych w lokalu należy:
  - zapewnić na własny koszt wywiezienie gruzu z wynajętego kontenera z zachowaniem faktury
  - zapewnić bezpieczeństwo użytkownikom innych lokali i osób trzecich,
  - stosować rozwiązania eliminujące możliwość skażenia środowiska,
  - stosować rozwiązania i technologie podnoszące walory użytkowe lokalu,
  - ograniczyć do niezbędnego minimum uciążliwość związaną z realizacją robót remontowych dla użytkowników innych lokali oraz osób trzecich.
17. Wszelkie czynności konserwacyjne, naprawy i remonty w garażach wolnostojących.
18. Wszelkie czynności konserwacyjne, naprawcze, wymiana drzwi garażowych w garażach wbudowanych.
19. Celem przeciwdziałania zawilgoceniu i zagrzybieniu mieszkań Użytkownik lokalu jest zobowiązany do utrzymywania minimalnej temperatury + 16 °C w zajmowanych pomieszczeniach oraz wilgotności powietrza do 40 % w okresie jesienno-zimowym zapewniając prawidłowe wietrzenie mieszkania. Skutki likwidacji zagrzybienia lokalu obciążają użytkownika.

## § 10

1. Wszystkie naprawy i remonty wymienione w § 9 winny być wykonane przez osoby uprawnione i zgodnie z Polska Normą oraz dokumentacją techniczną budynku.
2. Roboty remontowe w lokalu mogą być wykonywane za zgodą Spółdzielni w zakresie nie naruszającym:
  - konstrukcji budynku,
  - działania instalacji wewnętrznych,
  - funkcji poszczególnych pomieszczeń.

#### § 11.

Obowiązkiem każdego użytkownika jest natychmiastowe zgłoszenie w Administracji Osiedla zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu bez względu na przyczynę ich powstania.

#### § 12.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejścia do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność osoby pełnoletniej Spółdzielnia jest obowiązana do zabezpieczenia lokalu i znajdujących się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby: z czynności tych sporządza się protokół.

#### § 13.

Osoba korzystająca z lokalu powinna też udostępnić lokal w celu:

1. dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach też doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu bądź ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonanie,
2. zastępczego wykonania prac obciążających użytkownika lokalu na jego koszt.

### **IV. Zakazy postępowania dotyczące użytkownika lokalu**

#### § 14.

1. Wszelkie przeróbki w lokalu nie wyłączając całości wszelkich instalacji i urządzeń względnie zmiany układu funkcjonalnego mieszkania wymagają zgody Zarządu Spółdzielni po uzyskaniu stosownych pozwoleń wynikających z Prawa budowlanego i energetycznego.
2. Wykonywanie przebudowy, rozbudowy bądź wymiany instalacji wodociągowej w lokalach może zostać wykonane po uzyskaniu zgody Spółdzielni na pisemny wniosek zainteresowanego.

Uzyskana zgoda nie może dotyczyć likwidacji wodomierzy, zaślepień instalacji wodociągowych, spawania itp. czynnych odgałęzień od pionów wodociągowych w budynkach.

3. Materiały używane do prac remontowych muszą posiadać certyfikat i świadectwo dopuszczenia do stosowania w budownictwie a przeprowadzone roboty nie mogą obniżać wartości użytkowej lokalu.

§ 15.

Prowadzenie w mieszkaniu przedsiębiorstwa handlowego lub rzemiosła bez zgody Spółdzielni jest zabronione

§ 16.

1. Zabrania się bez pisemnej zgody Spółdzielni instalowanie oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych.
2. Zabrania się wymiany we własnym zakresie bezpieczników elektrycznych przedlicznikowych na klatce schodowej lub piwnicach.
3. Zabrania się instalowania anten radiowych i telewizyjnych poza obrysem ścian zewnętrznych i na dachu budynku.
4. Zabrania się używania urządzeń elektrotechnicznych powodujących zakłócenia w odbiorze programów radiowo – telewizyjnych.
5. Obudowa instalacji i urządzeń sanitarnych – grzejników, wanien, pionów wodno-kanalizacyjnych w sposób trwały i nierozbieralny jest zabronione.
6. Zabrania się jakiegokolwiek obudowy pionów i instalacji centralnego ogrzewania, instalacji gazowych i gazomierzy.
7. Celem przeciwdziałania zakażeniu bakterią Legionella poprzez wdychanie aerozolu wodnego w mieszkaniach do których dostarczana jest centralna ciepła woda z grupowych węzłów cieplnych zamiana wanien na kabiny prysznicowe jest zabroniona.

§ 17.

Wychodzenie na dachy budynków jest zabronione.

**V. Postanowienia końcowe**

§ 18.

Jednolity tekst niniejszego Regulaminu uchwalony został uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 27.03.2017r. Nr 11.....

