

REGULAMIN

podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali między Spółdzielnią a użytkownikami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz własność lokali w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wspólna Praca” w Katowicach.

PODSTAWA PRAWNA:

- Statut Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Wspólna Praca” w Katowicach;
- Ustawa z dnia 16 września 1982r. – prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.).

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Przedmiotem regulaminu jest określenie zasad podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz własność lokali, w zakresie napraw i remontów, celem utrzymania lokali we właściwym stanie technicznym i estetycznym.

Zasady niniejszego Regulaminu stosuje się także do użytkowników, którymi są osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, a także osoby będące właścicielami lokali pozostającymi w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej „Wspólna Praca”.

1. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1.1. remoncie** - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji,
- 1.2. innych czynnościach remontowych** - należy przez to rozumieć wykonywanie prac mających na celu utrzymanie we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków, domów, lokali, garaży urządzeń wchodzących w skład nieruchomości Spółdzielni,
- 1.3. lokalu** - należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, samodzielny lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub własność wraz z przynależnościami,
- 1.4. użytkownika** – należy przez to rozumieć członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje bądź nie przysługuje tytuł prawny do lokalu pozostającego w zarządzie Spółdzielni.
- 1.5. nieruchomości** – należy przez to rozumieć nieruchomość zabudowana domem jednorodzinny, domem wielomieszkaniowym, garażami, pozostająca własnością lub współwłasnością Spółdzielni.
- 1.6. wykonanie zastępcze** - wykonanie przez Spółdzielnię czynności na koszt użytkownika.

- Spółdzielnia oraz użytkownicy lokali obowiązani są do wykonywania remontów oraz prowadzenia innych czynności remontowych zgodnie z podziałem obowiązków, o których mowa w rozdziale II niniejszego Regulaminu, w terminach i z częstotliwością umożliwiającą utrzymanie lokali oraz instalacji i urządzeń w należyłym stanie technicznym i estetycznym.
- Spółdzielnia oraz użytkownicy obowiązani są przeprowadzać remonty, zgodnie ze sztuką budowlaną, zgodnie z przepisami BHP, a także w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania z lokali.

4. Użytkownicy lokali nie mogą bez zgody Spółdzielni oraz bez zgody organu nadzoru budowlanego, w przypadkach określonych przepisami prawa budowlanego, dokonywać jakichkolwiek zmian w układzie funkcjonalno-przestrzennym, konstrukcyjnym lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości, w tym elewacji.
5. Na umieszczanie na terenie Spółdzielni lub w ramach nieruchomości, których właścicielem lub współwłaścicielem pozostaje Spółdzielnia: gablot i tablic reklamowych, szyldów, indywidualnych anten satelitarnych oraz innych przedmiotów i urządzeń, które wpływają na zmianę wystroju elewacji, w tym zmianę kolorystyki, typu - "rysunku podziału" stolarki okiennej, itp. wymagana jest zgoda. W przypadku umieszczenia wyżej wymienionych urządzeń lub przedmiotów Spółdzielnia może określić, w oparciu o uchwałę właściwego organu, wysokość opłat miesięcznych za korzystanie z nieruchomości.
6. Na żądanie Spółdzielni użytkownicy zobowiązani są udostępnić w terminie do 14 dni po zgłoszeniu żądania lokal wraz z pomieszczeniem przynależnym lub garaż, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia nieruchomości w dodatkowe instalacje, w celu dokonania odczytu urządzeń pomiarowych oraz w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię czynności leżących w zakresie obowiązków użytkowników.
7. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownicy są obowiązani do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
8. Wydanie użytkownikom oraz przejmowanie od nich przez Spółdzielnię domów, lokali lub garaży następuje protokolarnie. Protokół ma odzwierciedlać stan faktyczny lokalu w chwili jego przekazania.

ROZDZIAŁ II

PODZIAŁ OBOWIĄZKÓW W ZAKRESIE REMONTÓW POMIĘDZY SPÓŁDZIELNIĄ A UŻYTKOWNIKAMI LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD OSIEDLI

1. Remonty wykonywane są przez Spółdzielnię albo przez użytkowników.
2. Remonty i inne czynności remontowe należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są ze środków funduszu remontowego tworzonego z odpisów, przy czym:
 - 2.1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty poszczególnych nieruchomości w podziale na zespoły mieszkaniowe (grupy członkowskie).
 - 2.2. Poszczególne nieruchomości rozliczane są oddzielnie; członkowie korzystają ze środków tych części funduszu remontowego, na które wnoszą opłaty.
3. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonanie robót zaliczanych do remontu budynku, w tym:
 - 3.1. Remont przyłączy elementów, przyłączy budynku lub wykonanie nowych przyłączy obejmujący:
 - a) przyłącza wodociągowe, hydrofornie,
 - b) przyłącza kanalizacyjne,
 - c) przyłącza sieci cieplnej, węzły cieplne,
 - d) przyłącza do linii elektrycznej.
 - e) przyłącza do sieci gazowej.
 - 3.2. Remont fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujący:
 - a) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
 - b) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, cieplne,
 - c) osuszanie fundamentów.
 - 3.3. Remont elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczący:

- a) konstrukcji stropów,
- b) konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
- c) konstrukcji i pokrycia dachu,
- d) docieplenia stropów i stropodachów,
- e) kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
- f) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, konstrukcji balkonów.

3.4. Remont elewacji budynku, obejmujący:

- a) tynki i okładziny zewnętrzne,
- b) malowanie elewacji,
- c) docieplenie ścian budynku,
- d) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku,

3.5. Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien w pomieszczeniach wspólnego użytku, drzwi w tych pomieszczeniach oraz drzwi zewnętrznych.

3.6. Przebudowa układu funkcjonalnego budynku, obejmująca:

- a) dźwigi osobowe,
- b) wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów związanych z udostępnieniem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych budynku dla osób niepełnosprawnych.

3.7. Remont instalacji budynku, obejmujący rozprowadzanie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych: wyposażenia, armatury i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej budynku, w rozumieniu przepisów art. 3 ust. 2 Ustawy „o własności lokali”:

- a) instalacji sanitarnych, ciepłowniczych i wodociągowych,
- b) instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia,
- c) instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych,
- d) instalacji przyzywowych (domofony) i alarmowych,
- e) przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych,
- f) instalacji gazowych, w tym zainstalowanie urządzeń służących poprawie bezpieczeństwa użytkowników gazu.

3.8. Remont części wspólnej budynku (ciągów komunikacyjnych, piwnic, strychów, zsypów, magazynów, pralni, suszarni, portierni, pomieszczeń gospodarczych, itp), w tym całej instalacji c.o. w zakresie rzeczowym odpowiadającym projektowi wykonawczemu budynku.

3.9. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonywanie innych czynności w tym konserwacji w zakresie rzeczowym określonym w ust. 3 niniejszego rozdziału.

3.10. Obowiązkiem Spółdzielni jest wykonywanie przeglądów wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących, do których należą, m.in.:

- a) przegląd instalacji spalinowych (2 razy w roku),
- b) przegląd instalacji wentylacyjnych (1 raz w roku),
- c) badanie szczelności instalacji gazowej (1 raz w roku),
- d) przegląd stanu technicznego instalacji elektrycznych i odgromowych w tym pomiary instalacji elektrycznych i odgromowych (1 raz na 5 lat).

4. Do obowiązków użytkowników lokali należy wykonanie robót zaliczanych do remontu lokalu wraz z balkonami, loggiami i tarasami (poza ich konstrukcją) oraz pomieszczeniami przynależnymi, obejmujących:

4.1. Remont lub wykonanie nowych elementów w lokalu w zakresie:

- a) ścianek działowych, sufitów, tynków i okładzin wewnętrznych, za wyjątkiem uszkodzeń wywołanych pracą konstrukcji budynku,

- b) podłóża, podłóg i posadzek,
- c) okien, świetlików i drzwi wraz z ich szkleniem,
- d) powłok malarskich i tapet,
- e) elementów kowalско – ślusarskich,
- f) izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych, dźwiękochłonnych i ciepłych.

4.2. Remont lub wykonanie nowych instalacji w lokalu, obejmujących rozprawadzenie po lokalu instalacji oraz montaż trwale umiejscowionego wyposażenia, armatury i urządzeń:

- a) instalacji gazowych, instalacji sanitarnych i wodociągowych do zaworu odcinającego,
- b) instalacji elektrycznych do tablicy bezpiecznikowej,
- c) instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych,
- d) instalacji nagłaśniających (domofony) i alarmowych,
- e) instalacji i urządzeń grzewczych (za wyjątkiem instalacji c.o.) wraz z grzejnikami, wykonanej zgodnie z projektem wykonanym w budynku,
- f) przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych.

4.3. Do obowiązków użytkowników należy również wykonywanie innych czynności, w tym konserwacji, przeglądów i badań wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących, a także konserwacji w zakresie rzeczowym, o którym mowa w ustępie 4 pkt 4.1. i pkt 4.2. powyżej.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Niniejszy regulamin zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 90/2010 z dnia 29.09.2010r i obowiązuje od dnia 29.09.2010r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Elzbieta Langner

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Jerzy Szatański