

REGULAMIN

Określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali.

Na podstawie art. 46 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 648) i § 40 ust. 1 pkt 25 Statutu Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „KONTAKT” w Lublinie, uchwała się co następuje:

§ 1

Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, która posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego, garażu lub lokalu użytkowego zobowiązany jest korzystać z tego lokalu na zasadach określonych przepisami:

- ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 648)
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208)
- ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048)
- ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351)
- ustawa o dozorcze technicznym z dnia 21 grudnia 2000 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1514)
- Statut W.S.M. "Kontakt" w Lublinie
- niniejszego regulaminu.

Ilekróć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- 1) naprawach – należy przez to rozumieć roboty konserwacyjne, remontowe, wymianę zużytych lub uszkodzonych urządzeń oraz elementów wykończenia i wyposażenia lokalu,
- 2) użytkownikach – należy przez to rozumieć członka Spółdzielni posiadającego własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni posiadającą prawo odrębnej własności lokalu oraz najemcę lokalu,
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, garaż lub lokal użytkowy.

§ 2

Spółdzielnia obowiązana jest do:

1. Protokolarnego przekazania użytkownikom lokali w stanie dobrym umożliwiającym ich użytkowanie.
2. Dokonywania remontów, konserwacji oraz wymiany zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia i wykończenia wewnątrz lokalu w zakresie ustalonym niniejszym regulaminem zgodnie z podziałem obowiązków Spółdzielni i użytkowników.

§ 3

Podstawowe obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw, przeglądów i innych czynności wewnątrz lokali obejmują:

1. Naprawy i wymiany:

- Instalacja wodociągowa – naprawa lub wymiana rur wodociagowych do głównych zaworów łącznie z zaworami odcinającymi piony budynków lecz bez instalacji wewnątrz lokali
- Instalacja kanalizacyjna - naprawa i wymiana pionów łącznie z trójnikiem (czy bez) zamontowanym na tej instalacji lecz bez instalacji wewnątrz lokali.
- Instalacja ciepłej wody użytkowej - naprawa i wymiana pionów łącznie z zaworami odcinającymi piony budynków lecz bez instalacji wewnątrz lokali.
- Instalacja centralnego ogrzewania - naprawa i wymiana całej instalacji, z wyjątkiem części instalacji i grzejników c.o. wymienionych przez użytkowników we własnym zakresie,
- Instalacja elektryczna - naprawa i wymiana całej instalacji do licznika elektrycznego lecz bez instalacji i osprzętu wewnątrz lokali. Natomiast w pomieszczeniach ogólnych, korytarze, klatki schodowe, pralnie, suszarnie, piwnice, instalacja zewnętrzna - naprawa i wymiana całej instalacji.
- Instalacja gazowa - naprawa i wymiana całej instalacji do zaworu przed urządzeniem odbiorczym bez gazomierza,
- Instalacja kablowa TV- naprawa i wymiana całej instalacji należy do dostawcy sygnału TV,
- Instalacja do monitoringu wraz z kamerami i urządzeniami do zapisu danych – naprawa i wymiana całej instalacji,
- Przewodów wentylacyjnych i spalinowych na całych długościach oraz zapewnienie ich prawidłowego ciągu,
- Naprawa elementów konstrukcyjnych balkonów, tarasów, loggii wraz z obróbkami,
- Utrzymanie i wymiana euroskrzynek pocztowych,
- Utrzymanie i naprawa dźwigu osobowego,

- Naprawa elementów zewnętrznych i wewnętrznych budynku w pomieszczeniach ogólnych jak: korytarze, klatki schodowe, pralnie, suszarnie itp.

- Naprawa i malowanie ścian, sufitów oraz wymiana tynków w częściach wspólnych budynków.

2. Przeglądy okresowe:

- 1 raz w roku kontrola szczelności całej instalacji gazowej łącznie z urządzeniami gazowymi, zarówno w budynkach, jak i w lokalach,

- 1 raz w roku kontrola sprawności przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych) – na całych ich długościach,

- 1 raz w roku kontrola stanu technicznego budynku,

- 1 raz w roku wykonanie czynności dozoru technicznego dźwigu osobowego,

- 1 raz na 5 lat kontrola obejmująca badanie instalacji elektrycznej i piorunochronowej w zakresie stanu sprawności połączeń osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji,

- 1 raz na 5 lat kontrola stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku, jego estetyki i otoczenia.

§ 4

Poza naprawami wymienionymi w §3 Spółdzielnia obowiązana jest do likwidacji skutków zniszczeń powstałych z jej winy, oraz w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciężących na niej obowiązków np. zniszczeń, zalań, dot. substancji budynku powstałych na skutek nieszczelności dachu, awarii c.o., instalacji wod-kan itp. oraz innych zdarzeń losowych nie zawinionych przez użytkownika z wyłączeniem przypadków, gdy uszkodzony korzysta z odszkodowania w ramach ubezpieczenia mieszkania.

§ 5

Naprawy i przeglądy, o których mowa w § 3 finansowane są przez Spółdzielnię z funduszy na remonty i konserwacje.

§ 6

Użytkownik jest obowiązany utrzymać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia /np. piwnice/ we właściwym stanie sanitarnym i technicznym przez wykonywanie we własnym zakresie i na własny koszt wymian, napraw i odnawianie.

§ 7

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane w regulaminie do obowiązków Spółdzielni:

- naprawa lub wymiana wszystkich przewodów instalacyjnych wchodzących w zakresie standardowego wyposażenia lokalu, od głównych zaworów dotyczących:
 - a) instalacji wodociągowych,
 - b) części instalacji i grzejników c.o. wymienianych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie,
 - c) kanalizacyjnych na odcinku od pionów kanalizacyjnych.
- naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej od zabezpieczeń przedlicznikowych,
- wymiana gazomierza lub licznika energii elektrycznej,
- naprawa ścian, sufitów, malowanie z naprawami i uzupełnieniem ubytków tynku lub tapetowanie,
- malowanie grzejników, rur i innych urządzeń wymagających zabezpieczenia przed korozją,
- naprawy i regulacji oraz wymiana stolarki okiennej (wraz z nawiewnikami) oraz drzwi balkonowych w kolorystyce przyjętej dla danego budynku a także stolarki drzwiowej z wymianą okuć i zamków. Wymiana i uzupełnienie oszklenia, okitowania szyb w oknach i drzwiach.
- naprawa i wymiana urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych w lokalu polegająca na usuwaniu uszkodzeń elementów np. wymiana baterii, desek sedesowych itp. Wymiana przewodów lokalówek wody zimnej i ciepłej doprowadzających wodę do odbiorników.
- naprawa i wymiana urządzeń techniczno- sanitarnych /wanny, zlewozmywaki, umywalki, syfony do urządzeń, baterie wannowe, umywalkowe, spłuczki, miski ustępowe, kuchnie i piecyki gazowe itp./ określone normatywem użytkowania.
- udrażnianie zatkanych przewodów odpływowych odprowadzających od urządzeń sanitarnych w lokalu /np. zlewów, wanien, umywalk itp./ do pionów zbiorczych, wymiana krutek kanalizacyjnych, wymiana zużytych uszczelek w zaworach wewnętrznych i urządzeniach,
- naprawa i wymiana osprzętu zabezpieczeń przewodów instalacji elektrycznej i kablowej w lokalu np. przełączników, gniazd, bezpieczników itp.,/
- naprawa i wymiana podłóg łącznie z podłożem do wierzchniej warstwy jak: parkiet, mozaika, wykładziny itp.

- naprawa i konserwacja domofonów należy do obowiązków użytkowników lokali chyba, że za ich zgodą konserwację za odpłatnością przejęła wybrana firma,
- bieżąca konserwacja balkonów, tarasów, loggi tj. utrzymanie w dobrym stanie technicznym posadzek, ścian i balustrad,
- do obowiązków użytkownika należy malowanie balkonów z utrzymaniem przyjętej dla danego budynku kolorystyki,
- utrzymanie w czystości podjazdów do garaży oraz ich zimowe odśnieżanie
- sprzątanie i utrzymanie w czystości całej klatki schodowej, chyba, że za zgodą użytkowników sprzątanie za odpłatnością przejęła wybrana firma,
- wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub jego domowników oraz w związku z nie wykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem nałożonych obowiązków obciążają użytkownika lokalu.

§ 8


Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika oraz odnawianie lokalu mogą być wykonane lub zlecone do wykonania przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego poza opłatami eksploatacyjnymi uiszczanymi za używanie lokalu.


§ 9

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zgłosić do Spółdzielni remont w zakresie instalacji wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, oraz zamiar zamontowania instalacji urządzeń klimatyzacyjnych na elewacji budynku.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest bezwzględnie stosować się do zaleceń wydanych po przeprowadzonych przeglądach.
3. Użytkownikowi lokalu nie wolno ingerować w przewody kominowe: spalinowe i wentylacyjne, jak również nie wolno likwidować lub zabudowywać kratak wentylacyjnych.
4. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo dostępu do instalacji stanowiących część wspólną nieruchomości, znajdujących się w lokalu, w przypadku jakichkolwiek awarii.

5. Spółdzielnia pokrywa koszty związane z uzupełnieniem uszkodzonych w trakcie usuwania awarii płytek ściennych czy podłogowych (dot. pionów wodnych, kanalizacyjnych, c.o. c.w.u., gazowych).

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kontakt” w Lublinie w dniu 29.11.2022 roku Uchwałą nr 24 i wchodzi w życie z dniem 29.11.2022.
Jednocześnie traci moc Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie naprawy wewnątrz lokali przyjęty Uchwałą z dnia 08.01.2003 roku


Sekretarz
Rady Nadzorczej


Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Uchwała Nr 24/2022
Rady Nadzorczej Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej
KONTAKT w Lublinie z dnia 29.11.2022

w sprawie: nowelizacji Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 1

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie nowelizacji Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§2

Uchwałę niniejszą podjęto w głosowaniu jawnym, głosy za uchwałą:

Za uchwałą głosowało - 6
Przeciw - 0

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania.

§4

Jednocześnie traci moc Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie naprawy wewnątrz lokali przyjęty Uchwałą z dnia 08.01.2003 roku

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Jana Górnica.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
Rafał Ojczyk.....