Załącznik Nr 1
do uchwały Rady Nadzorczej
Nr 10/III/2021 z dnia 15.03.2021

REGULAMIN
określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale

Podstawa prawna Regulaminu :

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1465 z póź. zm.).
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 903 póź. zm.).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie" w Lubinie.

I. POSTANOWIENIE OGÓLNE

§1

Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

1. użytkowniku lokalu – rozumie się przez to - członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, najemcę lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni;
2. lokalu – rozumie się przez to lokal mieszkalny, lokal użytkowy, o których mowa w art. 2 ustawy o własności lokali;
3. Regulaminie – rozumie się przez to niniejszy Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale;
4. Statucie – rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie" w Lubinie;
5. Radzie Nadzorczej – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie" w Lubinie;
6. Zarządzie – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie" w Lubinie.

§2

Regulamin określa obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali zwalniającymi lokale.

II. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§1

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
   1) naprawę instalacji elektrycznej do bezpieczników znajdujących się w lokalu, wykonywanie okresowych badań eksploatacyjnych instalacji elektrycznej lokalu. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za stan plomb na zabezpieczeniach przedlicznikowych i liczniku energii elektrycznej, przynależnych do danego lokalu;
   1) naprawę instalacji centralnego ogrzewania w lokalu z wyjątkiem tej części instalacji i grzejników, których wymiany dokonał użytkownik lokalu we własnym zakresie, za zgodą lub bez zgody Zarządu Spółdzielni;
   2) naprawę instalacji wodnej (zimnej i ciepłej wody) w lokalu od pionu do wodomierza wraz z wymianą/legalizacją wodomierza i zaworu odcinającego wodę włącznie, zamontowanego bezpośrednio przed wodomierzem; koszt wymiany/legalizacji wodomierza ponosi użytkownik lokalu w ramach opłat wnoszonych comiesięcznie bądź w wysokości wynikającej z odrębnego obciążenia, po dokonaniu przez Spółdzielnię wymiany/legalizacji wodomierzy w lokalu;
   3) naprawę instalacji kanalizacyjnej pionu w lokalu włącznie z trójnikiem oraz naprawę instalacji deszczowej;
   4) naprawę polegającą na usunięciu szkód powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do Spółdzielni i nieusunięciu awarii instalacji wspólnych zarządzanych przez Spółdzielnię, z wyłączeniem napraw rozliczanych przez użytkowników lokali z ubezpieczycielem w ramach zawartych umów ubezpieczenia;
   5) naprawę, konserwację i wymianę instalacji gazowej w lokalu od zaworu głównego budynku do zaworu przed urządzeniami odbiorczymi gazu wraz z wymianą tego zaworu.
2. Użytkownikom lokali posiadającym zadłużenie w Spółdzielni, Spółdzielnia nie wykonuje żadnych napraw za wyjątkiem napraw, których niewykonanie zagrażałoby życiu lub zdrowiu użytkowników lokali bądź uniemożliwiało prawidłowe korzystanie z instalacji wspólnych przez pozostałych użytkowników lokali w budynku, w którym usytuowany jest lokal zadłużony.

§2

Naprawy, o których mowa w §1 powyżej, finansowane są z funduszu remontowego bądź środków celowych Spółdzielni.

§3

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest na żądanie służb technicznych Spółdzielni zezwolić na wstęp do zajmowanego lokalu i pomieszczeń przynależnych, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądów, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje i armaturę (np. zawory termostatyczne, wodomierze, zawory odcinające, itp.) oraz dla przeprowadzenia odczytów kontrolnych i oceny prawidłowości pracy urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu.

2. Użytkownik lokalu, niezależnie od prawa do zajmowanego lokalu, obowiązany jest w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpi pod nieobecność użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, przedstawiciel Spółdzielni jest zobowiązany zabezpieczyć lokal. Z czynności tych sporządza się protokół, w którym m.in. określa się zakres i sposób usunięcia powstałych szkód, stronę odpowiedzialną za ich powstanie oraz sposób zabezpieczenia lokalu.

§4

1. Podstawowy zakres napraw wewnątrz lokali należących do obowiązków użytkownika lokalu Spółdzielni, obejmuje:
   1) obowiązek odnawiania lokalu oraz utrzymanie go w należytym stanie technicznym tj. malowanie i naprawa uszkodzonych tynków ścian, sufitów, grzejników c.o., naprawa uszkodzonych urządzeń kuchennych i grzewczych;
   2) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz okładzin ściennych;
   3) naprawę i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej wraz z okuciami (zamki, klamki, szyldy itd.) oraz uszczelnienie stolarki okiennej, drzwiowej i parapetów od strony wewnętrznej i zewnętrznej w sposób gwarantujący nie występowanie przecieków w trakcie opadów atmosferycznych oraz przemarzań. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna nastąpić bez zmiany architektury budynku oraz wymaga usunięcia szkód powstałych na elewacji budynku. Stolarka powinna spełniać odpowiednie wymagania dotyczące infiltracji powietrza, tzn. posiadać zamontowane nawiewniki bądź wywietrzniki okienne;
   4) wymianę, stosownie do potrzeb drzwi wewnętrznych i zewnętrznych oraz drzwi do pomieszczeń przynależnych (piwnic, komórek), drzwi do lokalu nie mogą otwierać się w kierunku na klatkę schodową, zawężając drogi ewakuacyjne, bądź stanowić zagrożenie bezpieczeństwa osób przebywających w klatce schodowej;
   5) malowanie stolarki drzwiowej i okiennej od strony wewnętrznej i zewnętrznej, mebli wbudowanych, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją;
   6) dokonywanie napraw uszkodzeń zabudowy szachtów instalacyjnych, powstałych przy prowadzeniu prac remontowych w lokalu, z zachowaniem dostępu do infrastruktury technicznej w szachcie oraz w sposób niezmieniający przestrzeni szachtu w pionie zabudowy;
   7) naprawy i konserwacje ścian, sufitu, posadzki oraz balustrady balkonu przynależnego do lokalu;
   8) remont piwnicy przynależnej do lokalu, łącznie z naprawą i wymianą drzwi do piwnicy,
   9) konserwację i naprawę skrzynek pocztowych;
   10) naprawę, konserwację, wymianę urządzeń odbiorczych gazu i instalacji gazowej od zaworu odcinającego przed urządzeniem odbiorczym do urządzenia odbiorczego;
   11) obowiązek bieżącej konserwacji i wymiany w okresie do 10 lat użytkowania Przepływowego Gazowego Podgrzewacza Wody (PGPW), będącego wyposażeniem lokalu w budynkach bez układu centralnego przygotowania ciepłej wody użytkowej;

12) w okresie do 31.12.2021 r. na zasadach obowiązujących do dnia wejścia w życie niniejszego regulaminu, wymiana urządzenia (PGPW) jest finansowana przez Spółdzielnię z funduszu remontowego w wysokości 70% kwoty wyliczonej raz na rok obejmującej średni koszt zakupu i montażu PGPW spełniającego wszystkie wymogi bezpiecznego użytkowania. Częściowy zwrot kosztów następuje na wniosek użytkownika lokalu po potwierdzeniu przez Spółdzielnię wymiany PGPW, nie częściej niż raz na 10 lat oraz po przedstawieniu przez użytkownika lokalu imiennego dowodu zakupu urządzenia oraz karty gwarancyjnej (pierwszego uruchomienia, karty montażu); Od 01.01.2022 r. koszt wymiany urządzenia (PGPW) w całości we własnym zakresie pokrywa użytkownik lokalu;
13) konserwację i naprawę urządzeń sanitarnych łącznie z wymianą tych urządzeń;
14) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych w lokalu, do pionów zbiorczych; zabronione jest wrzucanie do instalacji kanalizacyjnej podpasek, tamponów, nawilżanych chusteczek, pampersów, ręczników papierowych, szmat, gazet oraz innych materiałów trudno rozpuszczających się w wodzie i tworzących zwartą masę powodującą niedrożność i zatkanie instalacji, w takich przypadkach Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w lokalu wynikłe z zalania lokalu w wyniku niedrożności kanalizacji;
15) konserwację, wymianę i naprawę instalacji elektrycznej od bezpieczników znajdujących się w lokalu, łącznie z wymianą zabezpieczenia i uszkodzonego osprzętu elektrycznego (do osprzętu elektrycznego zalicza się: gniazda wtykowe, wyłączniki, bezpieczniki, przełączniki, podstawy bezpiecznikowe); ponoszenie kosztów za zerwanie plomby licznikowej za wyjątkiem konieczności przeprowadzenia prac za tablicą licznikową przez Spółdzielnię; zabezpieczenie szafki licznikowej na klatce schodowej, w której usytuowany jest licznik mieszkaniowy;
16) obowiązek konserwacji i wymiany we własnym zakresie za zgodą Zarządu Spółdzielni (zgoda dotyczy wymiany) i na własny koszt instalacji ciepłej i zimnej wody w lokalu od zaworu odcinającego wodę do lokalu (nie dotyczy zaworu) oraz instalacji kanalizacyjnej wewnątrz lokalu do trójnika na pionie głównym (bez trójnika); obowiązek weryfikacji min. raz w miesiącu działanie zaworów przed wodomierzami;
17) udostępnienie dojścia do pionów zimnej i ciepłej wody, kanalizacji, instalacji deszczowej oraz centralnego ogrzewania, poprzez demontaż stałych bądź rozbieralnych zabudów, w przypadku wykonywania przez Spółdzielnię prac związanych z usuwaniem awarii, naprawą lub wymianą pionów instalacyjnych, zaworów i wodomierzy; po wykonaniu prac, montaż zabudowy szachtu instalacyjnego (naprawa wszelkich okładzin ściennych) we własnym zakresie, przy czym użytkownik lokalu bezwzględnie zobowiązany jest zapewnić swobodny dostęp (min. otwór o wymiarach 40cm x 50 cm) do zabudowanych instalacji w celu bezkolizyjnego prowadzenia prac remontowych instalacji i wymiany wodomierzy;

2. Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za właściwy stan techniczny przerobionych we własnym zakresie wewnętrznych instalacji oraz szkody powstałe w wyniku awarii bądź usterek tych instalacji. Zabrania się wykonywania przeróbek pionów kanalizacyjnych wyprowadzonych ponad dach (wywiewki) polegających na zmniejszeniu średnicy pionu oraz zmiany jego miejsca usytuowania.
3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie przedmiotów przechowywanych przez użytkowników lokali w szachtach instalacyjnych.

§5

1. Użytkownikowi lokalu zakazuje się:
   1) demontażu i zamiany grzejników centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni;
   2) trwałej zabudowy szachtów;
   3) przeróbek instalacji elektrycznej, bez zgody Spółdzielni;
   4) przeróbek na elementach konstrukcyjnych budynku
   5) używania w piwnicach, bez zgody Spółdzielni, energii elektrycznej na inne cele niż oświetleniowe;
   6) montażu wentylatorów elektrycznych, okapów kuchennych itp., podłączonych do przewodów wentylacyjnych grawitacyjnych i szachtów instalacyjnych;
   7) zasłaniania kratek wyciągowych wentylacji grawitacyjnej;
   8) zasłaniania urządzeń nawiewnych (kratek, nawietrzaków i nawiewników okiennych);
   9) nadmiernego doszczelniania okien utrudniających pracę wentylacji grawitacyjnej;
   10) montażu kratek wentylacyjnych z żaluzjami.
2. W przypadku nieprzestrzegania zasad właściwego wentylowania Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody wywołane nieprawidłową wentylacją lokalu.
3. W przypadku naruszenia powyższych zakazów użytkownik lokalu może zostać obciążony kosztami przywrócenia lokalu (budynku) do stanu pierwotnego w zakresie, w jakim nastąpiło naruszenie.

§6

1. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu wspólnie z użytkownikiem lokalu oraz wskutek niewykonania obowiązków wymienionych w § 4 Regulaminu obciążają użytkownika lokalu.
2. Spółdzielnia może świadczyć usługi napraw wewnątrz lokali w zakresie obciążającym użytkownika lokalu odpłatnie na podstawie odrębnych regulacji wprowadzonych decyzją właściwych organów Spółdzielni.

§7

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzgadniania ze Spółdzielnią wszelkiego rodzaju przebudowy, zmiany sposobów użytkowania lub zmiany układów funkcjonalno - przestrzennych w zajmowanym lokalu lub jego części, w szczególności prac budowlanych polegających między innymi na:
   1) przemieszczeniu lub wykonaniu nowych ścianek działowych,
   2) zmianie wystroju balkonów i logii w zakresie kolorystyki ścian, sufitów, balustrad oraz stałych elementów zabudowy, wykonania trwałych osłon balustrad, montażu rolet i markiz,
   3) przebudowie instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektrycznej,
   4) przebudowie lub wymianie instalacji gazowej,
   5) przebudowie lub wymianie instalacji i urządzeń c.o.,
   6) zabudowie instalacji wspólnych, przebiegających przez lokal, uniemożliwiającej w sposób prosty i bezkolizyjny przeprowadzenie prac remontowych lub usunięciu awarii (np. zabudowa pionów c.o., szachtów instalacyjnych itp.).
2. Zmiany w układzie konstrukcyjnym budynku, przebudowa instalacji wskazanych w ust.1 powyżej, a także wykonanie trwałej osłony balustrad balkonu lub logii, montaż rolet i markiz dopuszczane są tylko w uzasadnionych przypadkach za zgodą Spółdzielni po przedłożeniu pełnej dokumentacji technicznej wykonanej w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie oraz dokumentacji i ekspertyz według wytycznych Spółdzielni,

potwierdzających bezpieczeństwo użytkowania i dopuszczalności stosowania przedmiotowych rozwiązań.

3. Wszelkie zmiany w układzie funkcjonalno – przestrzennym lokalu nie powinny powodować zmiany powierzchni użytkowej lokalu i wykluczają jakiekolwiek roszczenia użytkownika lokalu o zmianę udziałów w części wspólnej nieruchomości.
4. W przypadku braku zgody, o której mowa w ust. 1 i 2 powyżej, użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z samowolnego wykonania prac.
5. W przypadku naruszenia konstrukcji budynku użytkownik lokalu zobowiązany jest do dostarczenia ekspertyzy budowlanej opracowanej, na koszt użytkownika lokalu, przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia w celu określenia skutków tej samowoli. W przypadku niewykonania w/w obowiązku, Spółdzielnia zleci ekspertyzę na koszt użytkownika lokalu.
6. Wszelkie samodzielne ulepszenia, adaptacje, modernizacje, prace remontowe i instalacyjne prowadzone przez użytkownika lokalu muszą być przeprowadzone za wcześniejszą zgodą Spółdzielni i zgodnie z obowiązującymi w tej dziedzinie normami, przepisami prawa oraz zasadami sztuki budowlanej.
7. Użytkownik lokalu ponosi w tym względzie pełną odpowiedzialność.

III.ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALU ZWALNIAJĄCYMI LOKALE ZAJMOWANE NA WARUNKACH LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ NAJMU

§1

1. Użytkownik lokalu zwalniający lokal obowiązany jest:
   1) wydać protokolarnie lokal Spółdzielni w należytym stanie technicznym wynikającym z normalnego użytkowania oraz w należytym stanie porządkowym,
   2) wydać lokal wolny do wszelkich rzeczy ruchomych nie stanowiących wyposażenia lokalu na dzień przyjęcia lokalu do użytkowania,
   3) usunąć szkody powstałe w lokalu z jego winy jako użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkujących bądź pokryć koszty ich usunięcia,
   4) usunąć elementy zabudowy wykonane w strukturze funkcjonalnej lokalu, o ile Spółdzielnia nie wyrazi zgody na ich pozostawienie,
   5) dokonać rozliczenia zużycia mediów zgodnie z postanowieniami odrębnych regulaminów obowiązujących w danym zakresie w Spółdzielni za okres do dnia wydania lokalu.
2. Użytkownikowi lokalu zwalniającemu lokal nie przysługuje prawo zwrotu nakładów, odszkodowań bądź wynagrodzenia za nakłady na remonty, adaptacje, udoskonalenia wykonane w lokalu na koszt własny przez użytkownika lokalu za zgodą Spółdzielni.
3. W przypadku dokonania w lokalu przeróbek niezgodnych z przepisami prawa i nie wywiązaniu się użytkownika lokalu z obowiązku ich usunięcia, Spółdzielnia przywróci właściwy stan na koszt użytkownika lokalu zwalniającego lokal.
8. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego z użytkownikiem lokalu zwalniającym lokal zajmowany na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu odbywają się na zasadach przewidzianych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.

9. Rozliczenia finansowe wynikające ze stosunku najmu dokonywane są zgodnie z postanowieniami łączącej strony umowy najmu lokalu, tak w czasie jej trwania, jak po wygaśnięciu bądź rozwiązaniu umowy, z zastrzeżeniem postanowień Regulaminu w zakresie ewentualnych kosztów obciążających użytkownika lokalu.
10. Za dzień zdania lokalu do dyspozycji Spółdzielni uznaje się dzień protokolarnego wydania lokalu potwierdzonego protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez Spółdzielnię i użytkownika lokalu zwalniającego lokal.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§1

1. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie Zarząd Spółdzielni podejmuje indywidualne decyzje, w ramach swoich uprawnień.

2. W sprawach nie objętych treścią Regulaminu mają zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa Spółdzielczego i Statutu Spółdzielni.

3. Tekst Regulaminu uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 10/...111../2021 z dnia 15.03.2021 obowiązuje z dniem zatwierdzenia.

4. Z chwilą uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 15/IV/2008 r. z dnia 02.04.2008 r.

SEKRETARZ RN

.....

PRZEWODNICZĄCY RN

.....