

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świdniku	System Zarządzania Jakością	Nr dokumentu DN/P-BOT-04
Komórka organizacyjna PTE	Nazwa procesu: Bieżąca Obsługa Techniczna Nieruchomości	Wydanie 03
	Nazwa dokumentu: <i>Regulamin określający obowiązki osób uprawnionych do lokali mieszkalnych oraz Spółdzielni w zakresie używania i remontów tych lokali oraz mienia wspólnego</i>	Strona 1 / 8

Załącznik Nr 2 do Uchwały nr 59/2013
Rady Nadzorczej z dnia 29.07.2013r.

Egzemplarz nadzorowany / , nr

REGULAMIN OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI OSÓB UPRAWNIONYCH DO LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UŻYWANIA I REMONTÓW TYCH LOKALI ORAZ MIENIA WSPÓLNEGO

Podstawa prawna:

§ 81 pkt 26c) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku

I . POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Uprawnionym do lokalu mieszkalnego w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest osoba posiadająca:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania,
 - c) odrębną własność lokalu mieszkalnego.

2. W rozumieniu niniejszego Regulaminu mieniem wspólnym w nieruchomościach są części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, takie jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, pralnie, wózkownie, pomieszczenia Azartu, pomieszczenia pod schodami, pomieszczenia techniczne (z wodomierzami, węzły c.o, hydroformie, maszynownie, windy, komory zsypane, przedsionki, pomieszczenia administracyjne) i tym podobne oraz działka gruntu wraz z elementami zagospodarowania terenu i małej architektury.

Opracował: Wiceprezes ds. Techniczno-Eksploatacyjnych mgr inż. Wiesława Wypchło	Sprawdził pod względem formalnym: Radca Prawny mgr Jerzy Mroczek	Zatwierdził: Rada Nadzorcza		Data wydania	Obowiązuje od
		Sekr. Rady Nadzorczej. mgr inż. Grzegorz Dawid	Przew. Rady Nadzorczej Stanisław Blicharz		
				29.07.2013r.	29.07.2013r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świdniku	System Zarządzania Jakością	Nr dokumentu DN/P-BOT-04
Komórka organizacyjna PTE	Nazwa procesu: Bieżąca Obsługa Techniczna Nieruchomości	Wydanie 03
	Nazwa dokumentu: <i>Regulamin określający obowiązki osób uprawnionych do lokali mieszkalnych oraz Spółdzielni w zakresie używania i remontów tych lokali oraz mienia wspólnego</i>	Strona 2 / 8

II. OBOWIĄZKI OSÓB UPRAWNIONYCH DO LOKALI MIESZKALNYCH

§ 2

Obowiązki osób uprawnionych do lokali mieszkalnych w zakresie remontów dotyczą:

- a) malowania sufitów i ścian nie rzadziej, niż co 4 lata,
- b) malowania drzwi i mebli wbudowanych oraz podłóg (wymagających malowania) dla zabezpieczenia przed zniszczeniem,
- c) malowania grzejników, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia ich przed korozją,
- d) malowania kompleksowego drewnianej stolarki okiennej nie rzadziej, niż co 4 lata wraz z uzupełnieniem okitowania, wymiany uszkodzonych szyb i okuć,
- e) naprawy lub wymiany drzwi w lokalach mieszkalnych i piwnicach,
- f) szlifowania lub cyklinowania podłóg drewnianych,
- g) naprawy lub wymiany urządzeń instalacji wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych, elektrycznych,
- h) podejść kanalizacyjnych na odcinku od pionu do urządzenia sanitarnego wraz z połączeniem kielichowym trójnika na pionie,
- i) wewnętrznej instalacji wodociągowej wody zimnej i ciepłej wraz z uzbrojeniem na odcinku od zaworu odcinającego wodę do lokalu do punktów czerpalnych,
- j) udrażniania przewodów i syfonów w urządzeniach sanitarnych w mieszkaniu do trójnika na pionie,
- k) instalacji domofonowej i jej osprzętu znajdującego się w mieszkaniu,
- l) remontu podłóg poprzez ich naprawę lub wymianę.

§ 3

1. Uprawniony do lokalu mieszkalnego obowiązany jest do likwidacji na swój koszt i ryzyko skutków zniszczeń powstałych z jego winy lub z winy osób współużytkujących lokal, jak również w związku z niewykonywaniem lub nienależytym wykonaniem obowiązków wynikających z niniejszego Regulaminu.

Opracował: Wiceprezes ds. Techniczno-Eksploatacyjnych mgr inż. Wiesława Wypchło	Sprawdził pod względem formalnym: Radca Prawny mgr Jerzy Mroczek	Zatwierdził: Rada Nadzorcza		Data wydania	Obowiązuje od
		Sekr. Rady Nadzorczej. mgr inż. Grzegorz Dawid	Przew. Rady Nadzorczej Stanisław Blicharz		
				29.07.2013r.	29.07.2013r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świdniku	System Zarządzania Jakością	Nr dokumentu DN/P-BOT-04
Komórka organizacyjna PTE	Nazwa procesu: Bieżąca Obsługa Techniczna Nieruchomości	Wydanie 03
	Nazwa dokumentu: <i>Regulamin określający obowiązki osób uprawnionych do lokali mieszkalnych oraz Spółdzielni w zakresie używania i remontów tych lokali oraz mienia wspólnego</i>	Strona 3 / 8

2. Uprawniony do lokalu mieszkalnego obowiązany jest niezwłocznie powiadamiać Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji i urządzeń, w tym urządzeń pomiarowych, których naprawa lub wymiana należy do obowiązków Spółdzielni, pod rygorem poniesienia wszelkich skutków zaniedbania.
3. W razie nie wywiązania się z obowiązków wynikających z niniejszego Regulaminu w terminie określonym w wezwaniu, Spółdzielnia będzie uprawniona do przeprowadzenia niezbędnych napraw, na koszt i ryzyko uprawnionego do lokalu mieszkalnego.

§ 4

Osoba uprawniona do lokalu mieszkalnego jest obowiązana:

1. utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym;
2. dbać i chronić przed dewastacją lub uszkodzeniem:
 - a) plomby na urządzeniach pomiarowych w lokalu mieszkalnym, na klatce schodowej lub w korytarzu piwnicznym,
 - b) części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, o których mowa w § 1 ust.2,
 - c) zapewnić w lokalu odpowiednią temperaturę, wilgotność i właściwą wymianę powietrza celem zapobiegania zawilgoceniom i zagrzybieniu,
 - d) realizować zalecenia pokontrolne obciążające uprawnionego do lokalu.
3. udostępnić przedstawicielom Spółdzielni lokal, do którego jest uprawniona w celu:
 - a) dokonania okresowych lub doraźnych przeglądów stanu technicznego lokalu i znajdujących się w nim instalacji i urządzeń,
 - b) odczytu stanu wodomierzy i podzielników kosztów c.o.,
 - c) wykonania robót remontowych obciążających Spółdzielnię,
 - d) usunięcia awarii zagrażającej lub powodującej szkodę na osobie lub mieniu,
 - e) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac remontowych obciążających uprawnionego do lokalu.

Opracował: Wiceprezes ds. Techniczno-Exploatacyjnych mgr inż. Wiesława Wypchło	Sprawdził pod względem formalnym: Radca Prawny mgr Jerzy Mroczek	Zatwierdził: Rada Nadzorcza		Data wydania	Obowiązuje od
		Sekr. Rady Nadzorczej. mgr inż. Grzegorz Dawid	Przew. Rady Nadzorczej Stanisław Blicharz		
				29.07.2013r.	29.07.2013r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świdniku	System Zarządzania Jakością	Nr dokumentu DN/P-BOT-04
Komórka organizacyjna PTE	Nazwa procesu: Bieżąca Obsługa Techniczna Nieruchomości	Wydanie 03
	Nazwa dokumentu: <i>Regulamin określający obowiązki osób uprawnionych do lokali mieszkalnych oraz Spółdzielni w zakresie używania i remontów tych lokali oraz mienia wspólnego</i>	Strona 4 / 8

§ 5

1. W razie zaistnienia sytuacji, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt d, przedstawiciele Spółdzielni mogą wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji lub straży miejskiej, a także przy udziale straży pożarnej, służb energetycznych lub innych specjalistycznych, jeżeli uprawniony do lokalu jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest sporządzić protokół z czynności, o której mowa w ust.1 i zabezpieczyć lokal przed dostępem osób postronnych.

§ 6

1. Uprawniony do lokalu może wprowadzać w lokalu zmiany i przeróbki polegające na zmianie instalacji lub elementów budynku (okna, ścianki działowe) wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni.
2. Za szkody wynikłe z niewłaściwie dokonanych przeróbek, odpowiedzialność w stosunku do Spółdzielni i osób trzecich ponosi uprawniony do lokalu.
3. Uprawnionym do lokali nie wolno zajmować, wyłącznie dla własnych potrzeb, pomieszczeń wspólnego użytku w budynku, bez pisemnej zgody pozostałych uprawnionych do lokali i Spółdzielni.

§ 7

Właściciele/użytkownicy elementów zewnętrznych tj. tablic reklamowych, anten, suszarek, żaluzji, zadaszeń, nasadzeń roślinnych itp., (mimo, że mogą na ich wykonanie posiadać zgodę Spółdzielni) są zobowiązani do ich demontażu lub usunięcia we własnym zakresie lub pokrycia kosztów demontażu i ponownego montażu, na okres realizacji robót remontowych prowadzonych przez Spółdzielnię, jeśli te elementy utrudniają lub uniemożliwiają prowadzenie tych robót.

§ 8

1. Domofony są instalowane w zasobach istniejących na koszt i życzenie większości mieszkańców poszczególnych klatek.

Opracował: Wiceprezes ds. Techniczno-Eksploatacyjnych mgr inż. Wiesława Wypchło	Sprawdził pod względem formalnym: Radca Prawny mgr Jerzy Mroczek	Zatwierdził: Rada Nadzorcza		Data wydania	Obowiązuje od
		Sekr. Rady Nadzorczej. mgr inż. Grzegorz Dawid	Przew. Rady Nadzorczej Stanisław Blicharz		
				29.07.2013r.	29.07.2013r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świdniku	System Zarządzania Jakością	Nr dokumentu DN/P-BOT-04
Komórka organizacyjna PTE	Nazwa procesu: Bieżąca Obsługa Techniczna Nieruchomości	Wydanie 03
	Nazwa dokumentu: <i>Regulamin określający obowiązki osób uprawnionych do lokali mieszkalnych oraz Spółdzielni w zakresie używania i remontów tych lokali oraz mienia wspólnego</i>	Strona 5 / 8

2. Koszty remontu domofonów wynikającego ze zniszczeń spowodowanych przez nieznaną osobę jak również z przebudowy wejść klatkowych pokrywane są z funduszu remontowego nieruchomości.

§ 9

W razie stwierdzenia niezawinionego przez użytkownika uszkodzenia wodomierza, Spółdzielnia zastosuje ryczałtowe rozliczenie za wodę, za okres do czasu wymiany wodomierza, na podstawie średniego zużycia wody w lokalu, wyliczonego wg wskazań wodomierza z ostatnich 12 m-cy przed ostatnim rozliczeniem. Koszt wymiany uszkodzonego wodomierza obciąża fundusz remontowy nieruchomości.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 10

1. Obowiązki Spółdzielni w zakresie remontów lokali mieszkalnych wymienionych w §1 ust. 1 dotyczą:
- instalacji c.o., za wyjątkiem uszkodzeń mechanicznych powstałych z winy użytkownika lokalu,
 - instalacji wentylacyjnej i spalinowej,
 - instalacji kanalizacyjnej od pierwszej studzienki przed budynkiem poprzez poziomy w piwnicy i piony mieszkaniowe wraz z trójnikami,
 - instalacji wodociągowej, wody zimnej od głównego wodomierza budynku i ciepłej od węzła c.w. do zaworu odcinającego wodę do lokalu mieszkalnego włącznie z zaworem od strony mieszkania, bez wewnętrznej instalacji rozprowadzającej wodę,
 - instalacji gazowej od głównego kurka w budynku do zaworów, przed przyborami gazowymi w lokalu mieszkalnym włącznie,
 - instalacji domofonowej, znajdującej się poza mieszkaniem,
 - ścian i sufitów w zakresie uzupełnienia odparzonych lub odpadniętych tynków oraz ich pomalowania w kolorach istniejących,

Opracował: Wiceprezes ds. Techniczno-Eksploatacyjnych mgr inż. Wiesława Wypchło	Sprawdził pod względem formalnym: Radca Prawny mgr Jerzy Mroczek	Zatwierdził: Rada Nadzorcza		Data wydania	Obowiązuje od
		Sekr. Rady Nadzorczej. mgr inż. Grzegorz Dawid	Przew. Rady Nadzorczej Stanisław Blicharz		
				29.07.2013r.	29.07.2013r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świdniku	System Zarządzania Jakością	Nr dokumentu DN/P-BOT-04
Komórka organizacyjna PTE	Nazwa procesu: Bieżąca Obsługa Techniczna Nieruchomości	Wydanie 03
	Nazwa dokumentu: <i>Regulamin określający obowiązki osób uprawnionych do lokali mieszkalnych oraz Spółdzielni w zakresie używania i remontów tych lokali oraz mienia wspólnego</i>	Strona 6 / 8

- h) usuwania zniszczeń będących wynikiem niewykonania remontów należących do Spółdzielni (np. przecieków z dachów, pęknięcia instalacji wodociągowej lub c.o.),
- i) płyt balkonowych i balustrad balkonowych w przypadku ich normalnego zużycia,
2. Poniesiony przez Spółdzielnię koszt prac wymienionych w ust.1, w punktach a-b będzie obciążał koszty eksploatacji nieruchomości.
 3. Finansowanie prac wymienionych w ust.1, w punktach c-i będzie dokonywane ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym danej nieruchomości.

§ 11

1. Kwalifikacji mieszkaniowej instalacji elektrycznej do wymiany dokonuje Spółdzielnia, na podstawie oględzin i wykonanych badań (pomiarów) istniejącej instalacji przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami, na zlecenie Spółdzielni lub osoby uprawnionej do lokalu.
2. Obowiązek wykonania w lokalu prac dotyczących wymiany instalacji elektrycznej spoczywa na uprawnionym do lokalu.
3. Zwrot poniesionych przez osobę uprawnioną nakładów w zakresie:
 - wykonania nowych obwodów zasilających wypusty oświetleniowe i gniazda wtykowe,
 - wykucia bruzd pod przewody i puszki oraz ich zaszpachlowanie (zatynkowanie) po ułożeniu przewodów elektrycznych,
 - ułożenia przewodów elektrycznych,
 - wykonania pomiarów wykonanej instalacji elektrycznej,
 - wykonania tablicy bezpiecznikowej,
nastąpi w formie ryczałtu, na podstawie protokołu odbioru robót podpisanego m.in. przez osobę wykonującą te roboty oraz stawek i cen obowiązujących w Spółdzielni, ze środków funduszu remontowego danej nieruchomości, po uwzględnieniu tych prac w rocznym planie remontowym nieruchomości.

Opracował: Wiceprezes ds. Techniczno-Exploatacyjnych mgr inż. Wiesława Wypchło	Sprawdził pod względem formalnym: Radca Prawny mgr Jerzy Mroczek	Zatwierdził: Rada Nadzorcza		Data wydania	Obowiązuje od
		Sekr. Rady Nadzorczej. mgr inż. Grzegorz Dawid	Przew. Rady Nadzorczej Stanisław Blicharz		
				29.07.2013r.	29.07.2013r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świdniku	System Zarządzania Jakością	Nr dokumentu DN/P-BOT-04
Komórka organizacyjna PTE	Nazwa procesu: Bieżąca Obsługa Techniczna Nieruchomości	Wydanie 03
	Nazwa dokumentu: <i>Regulamin określający obowiązki osób uprawnionych do lokali mieszkalnych oraz Spółdzielni w zakresie używania i remontów tych lokali oraz mienia wspólnego</i>	Strona 7 / 8

§ 12

1. Zasady wymiany stolarki okiennej określone uchwałą nr 19/2002 z dnia 29.06.2002r. Zebrania Przedstawicieli, aneksowaną w dniu 18.06.2005r. przez Zebranie Przedstawicieli uchwałą nr 12/2005 odnoszą się wyłącznie do mieszkań wybudowanych do końca 1994r. z wyłączeniem budynków przy ul. Spółdzielczej 1 i 3.
2. Zwrot częściowych kosztów wymiany stolarki okiennej obciąża fundusz remontowy danej nieruchomości i może być wypłacony osobie uprawnionej wyłącznie za jednokrotną wymianę.
3. Zwrot częściowych kosztów wymiany stolarki okiennej nie przysługuje, jeśli wcześniej wymieniona ona została na koszt Spółdzielni.

§ 13

1. Przy zaistnieniu, po okresie gwarancyjnym, uszkodzeń podłóg z powodu ukrytych wad (np. wskutek kruszenia lub pęknięcia podłoża), naprawy w niezbędnym zakresie będą dokonywane przez Spółdzielnię, z wykorzystaniem dotychczas zastosowanych materiałów podłogowych.
2. W razie konieczności użycia do wymiany nowych materiałów, uprawniony do lokalu obowiązany jest pokryć ich koszt w wysokości naliczonego odpisu amortyzacyjnego, za okres używania wymienionej podłogi.
3. Nowo zastosowane materiały podłogowe winny być takie same, jak wymieniane lub o podobnych właściwościach techniczno – użytkowych.

§ 14

Zaległości w opłatach za mieszkanie, za okres równoważny z okresem kwalifikującym do wykreślenia z rejestru członków uprawnia Zarząd Spółdzielni do odcięcia dopływu ciepłej wody do lokalu.

§ 15

1. Do obowiązków Spółdzielni w stosunku do mienia wspólnego, o którym mowa w § 1 ust.2 należy utrzymywanie jego w należyтым stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym poprzez:

Opracował: Wiceprezes ds. Techniczno-Eksploatacyjnych mgr inż. Wiesława Wypchło	Sprawdził pod względem formalnym: Radca Prawny mgr Jerzy Mroczek	Zatwierdził: Rada Nadzorcza		Data wydania	Obowiązuje od
		Sekr. Rady Nadzorczej. mgr inż. Grzegorz Dawid	Przew. Rady Nadzorczej Stanisław Blicharz		
				29.07.2013r.	29.07.2013r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świdniku	System Zarządzania Jakością	Nr dokumentu DN/P-BOT-04
Komórka organizacyjna PTE	Nazwa procesu: Bieżąca Obsługa Techniczna Nieruchomości	Wydanie 03
	Nazwa dokumentu: <i>Regulamin określający obowiązki osób uprawnionych do lokali mieszkalnych oraz Spółdzielni w zakresie używania i remontów tych lokali oraz mienia wspólnego</i>	Strona 8 / 8

- a) dokonywanie bieżących napraw i remontów,
 - b) przywracanie do poprzedniego stanu w razie powstania uszkodzeń niezależnie od przyczyn, z zastrzeżeniem materialnej odpowiedzialności osoby, która szkodę wyrządziła,
 - c) przeprowadzanie doraźnych i okresowych przeglądów i kontroli stanu techniczno-sanitarnego budynków (w tym lokali mieszkalnych) i ich otoczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - d) konserwację terenów zielonych.
2. Finansowanie prac w zakresie określonym w ust. 1 a-b, po stwierdzeniu ich niezbędności, odbywa się z funduszu remontowego nieruchomości a w przypadku placów zabaw z mienia Spółdzielni. Natomiast prace wymienione w ust. 1 c-d z kosztów eksploatacji nieruchomości.

§ 16

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.10.2009 r. (Uchwała nr 60/2009), zmieniony Uchwałą nr 59/2013 Rady Nadzorczej z dnia 29.07.2013r.

Opracował: Wiceprezes ds. Techniczno-Eksploatacyjnych mgr inż. Wiesława Wypchło	Sprawdził pod względem formalnym: Radca Prawny mgr Jerzy Mroczek	Zatwierdził: Rada Nadzorcza		Data wydania	Obowiązuje od
		Sekr. Rady Nadzorczej. mgr inż. Grzegorz Dawid	Przew. Rady Nadzorczej Stanisław Blicharz		
				29.07.2013r.	29.07.2013r.