

REGULAMIN

w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali

§ 1

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są prace konserwacyjne i remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali. Drzwi wejściowe oraz otwory okienne stanowią elementy wnętrza lokalu. Zasady zawarte w Regulaminie nie dotyczą szkód zawinionych przez członka Spółdzielni.
2. Rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali dokonywane jest przy uwzględnieniu wysokości opłat eksploatacyjnych dla standardowego wyposażenia mieszkań.

§ 2

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:

1. Dokonywanie kontroli okresowych stanu technicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Naprawy instalacji gazowej do zaworów odcinających.
3. Naprawy pionów instalacji zimnej i ciepłej wody do zaworów odcinających przy wodomierzu.
4. Naprawy pionów kanalizacyjnych bez przyłączy i kratek ściekowych.
5. Naprawy całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z zaworami grzejnikowymi, bez głowic termostatycznych i grzejników.
6. Naprawy instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej w lokalu.
7. Utrzymanie w należyтым stanie technicznym kominowych przewodów spalinowych i wentylacyjnych.

§ 3

1. Naprawy, o których mowa w § 2 pkt. 1-7 finansowane są z funduszu na remonty i opłat eksploatacyjnych.
2. Wymieniony w § 2 zakres obowiązków Spółdzielni nie będzie wiążący w stosunku do członków zalegających w opłatach za używanie lokalu, do czasu uregulowania należności z tego tytułu o ile nie zagrażają bezpieczeństwu mieszkańców lub dalszemu niszczeniu substancji budynku.

§ 4

1. Zakres obowiązków zawartych w § 2 pkt. 1-7 dotyczą również lokali, które powstały z adaptacji pomieszczeń pod warunkiem, że:
 - najemca lokalu jest członkiem Spółdzielni,
 - prace adaptacyjne wykonane zostały zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi,
 - najemca lokalu spisał protokół techniczny odbioru lokalu ze Spółdzielnią.

§ 5

Zakres napraw wewnątrz lokalu obciążający członka Spółdzielni zajmującego lokal obejmuje:

1. Naprawę i wymianę urządzeń techniczno-sanitarnych, grzejników i głowic termostatycznych w mieszkaniu.
2. Wymianę zużytych uszczelki w zaworach czerpalnych, bateriach wodnych i w spłuczkach ustępowych.
3. Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych oraz kratki ściekowej.
4. Naprawę i wymianę instalacji elektrycznej oraz osprzętu elektrycznego tj. gniazdka, bezpieczniki, wyłączniki, itp.
5. Naprawę wylewek i posadzek betonowych oraz naprawę i wymianę wykładzin podłogowych, podłóg, itp.
6. Malowanie ścian i sufitów lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych .
7. Malowanie olejne stolarki, grzejników i rur w miarę potrzeby ze względu na zużycie.
8. Renowację loggi i balkonów z zachowaniem kolorystyki budynku.
9. Naprawę lub wymianę stolarki budowlanej /bez zmieniania światła okien/.

10. Szklenie okien i drzwi.
11. Naprawę oddawczych skrzynek pocztowych.
12. Naprawę instalacji ciepłej wody użytkowej od zaworu odcinającego do odbiornika.
13. Zapewnienie właściwych warunków potrzebnych do prawidłowej pracy wentylacji grawitacyjnej – wykonanie zaleceń Zakładu Kominiarskiego wskazanych w protokole przeglądu rocznego.
14. Wszystkie inne urządzenia i części budynku, które służą wyłącznie do użytku właściciela danego lokalu.

§ 6

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń (garaże, piwnice, pomieszczenia na wykonywanie zawodu) oraz zgłaszać do Spółdzielni usterki, których usunięcie nie należy do jego obowiązków.
2. Członek Spółdzielni jest obowiązany uzyskać pisemną zgodę administracji Spółdzielni na dokonywanie zmian funkcjonalności mieszkania, bądź jakichkolwiek przeróbek, w tym i instalacji. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na dokonanie zmian podnoszących wartość i funkcjonalność mieszkania pod warunkiem zawartym w pisemnej zgodzie administracji, oraz pod warunkiem, że:
 - a) wykonanie zmian nastąpi zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - b) skutki ewentualnych awarii wynikłych z faktów wprowadzenia zmian obciążają w całości członka Spółdzielni.
3. O zamiarze zmian funkcjonalności mieszkania lub wykonania remontu członek Spółdzielni winien powiadomić pisemnie Spółdzielnię na co najmniej 21 dni.
4. Członek Spółdzielni jest obowiązany pokryć koszty związane z dorobieniem kluczy do bram wejściowych i pomieszczenia ogólnego użytku w wysokości ustalonej przez administrację Spółdzielni.

§ 7

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - a/ dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b/ zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu, usunięcia awarii lub modernizacji, Spółdzielnia ma prawo żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych z administracją w celu wykonania koniecznych robót.
5. Jeżeli rodzaj remontów lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby zajmujące lokal (budynek) obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni przenieść się do lokalu zamiennego, a w razie niemożności dostarczenia takiego lokalu do pomieszczenia zastępczego przy zachowaniu 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę na okres wykonywania naprawy lub modernizacji ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten w przypadku przeniesienia nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie zamieszkania w lokalu zamiennym lub pomieszczeniu zastępczym członek wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu lub pomieszczenia.

§ 8

Rozliczenia Spółdzielni z członkiem zwalnającym lokal z tytułu udziału, wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, opłat eksploatacyjnych, dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 9

Sprawy nie objęte powyższym Regulaminem a będące przedmiotem sporu będą rozstrzygane zgodnie z Kodeksem Cywilnym.

Niniejszy Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą
w dniu 19.08.2020 r. Uchwała Nr 4/2020