

REGULAMIN
OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI, WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW
I NAJEMCÓW LOKALI w ZAKRESIE NAPRAW LOKALI
w SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MIECHOWICE”
w BYTOMIU

I. Podstawy prawne.

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r Prawo spółdzielcze. (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 593).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2024r., poz.558).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Miechowice w Bytomiu.
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tj. Dz.U. z 2024 r., poz.725,834, 1222).
5. Rozporządzenie MSWiA z dnia 7 czerwca 2010r. o ochronie przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (tj. Dz. U. z 2023, poz.822 z późn. zm.).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022, poz. 1225).
7. Rozporządzenie MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (tj. Dz.U. z 1999r. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.).
8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 r., poz.1048, z 2023r. poz. 1688)”.

II. Postanowienia ogólne.

§ 1

Regulamin określa zasady napraw wewnątrz lokali obowiązujące w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Miechowice w Bytomiu.

§ 2

Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni, właścicieli lokali oraz pozostałych użytkowników lokali.

§ 3

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają właścicieli lokali oraz pozostałych użytkowników lokali.
2. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków Spółdzielni finansowane są z odpisu na fundusz remontowy nieruchomości, na której dokonywane są naprawy lokali.
3. W przypadku powstania szkody z winy Spółdzielni, o jakiej mowa w **art. 415 k.c.**, Spółdzielnia zobowiązana jest do usunięcia tej szkody zgodnie z powszechnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

4. Usunięcie szkody, o jakiej mowa w pkt. 3, następuje na pisemny wniosek poszkodowanego – po spełnieniu niżej wymienionych warunków:
 - a) szkoda została zgłoszona do Spółdzielni,
 - b) zgłoszona przez poszkodowanego szkoda została przez Spółdzielnię zakwalifikowana jako szkoda z winy Spółdzielni.
5. Naprawienie szkody, powstałej z winy Spółdzielni, będzie realizowane zgodnie z **art. 363 k.c.**

§ 4

Użyte, w pkt. 1-4 określenia, w rozumieniu niniejszego regulaminu, oznaczają:

1. **Właściciel lokalu**- użytkownik lokalu posiadający odrębną własność lokalu będący lub nie będący członkiem Spółdzielni.
2. **Użytkownik lokalu**- to osoba fizyczna lub prawna posiadająca Spółdzielcze prawo do lokalu i użytkująca lokal stanowiący mienie Spółdzielni a także osoba użytkująca lokal stanowiący mienie Spółdzielni bez tytułu prawnego.
3. **Najemca lokalu** - to osoba fizyczna lub prawna użytkująca lokal stanowiący mienie Spółdzielni.
4. **Części wspólne** – części budynku, urządzeń oraz instalacji, które nie służą wyłącznie właścicielom i użytkownikom lokali (klatki schodowe, pomieszczenia wspólnego użytku -suszarnie, wózkowanie, strychy, korytarze piwniczne, pomieszczenia techniczne, instalacje wod-kan, gaz, co, elektryczne).

III. Obowiązki Spółdzielni wobec użytkowników i najemców lokali.

§ 5

1. Usuwanie awarii poprzez naprawę lub wymianę:
 - a) przewodów instalacji wodociągowej – wody zimnej i ciepłej do pierwszego zaworu odcinającego w lokalu łącznie z zaworem – bez urządzeń odbierających,
 - b) głównego pionu kanalizacyjnego wraz z trójnikiem i kratką ściekową – bez połączeń urządzeń odbierających do pionu,
 - c) instalacji gazowej do pierwszego zaworu przy odborniku łącznie z zaworem- bez urządzeń odbierających – wymiana licznika w gestii gazowni,
 - d) instalacji elektrycznej wraz z tablicą bezpiecznikowo-licznikową – bez osprzętu elektrycznego (bezpieczniki, główki bezpieczników, wyłączniki, gniazdka itp.),
 - e) całej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z wymianą grzejników, zaworów grzejnikowych i głowic termostatycznych,
 - f) naprawa instalacji domofonowej w częściach wspólnych budynku(w przypadku przejęcia konserwacji instalacji na wniosek mieszkańców).
 - g) naprawa i konserwacja w częściach wspólnych budynku nowej instalacji domofonowej wykonanej przez Spółdzielnię.
2. Udrażnianie kanalizacji sanitarnej w przypadku zatkania pionu (nie dotyczy krutek ściekowych i połączeń urządzeń).
3. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu wskutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. zacieki z dachu, przemarzanie ścian, awaria centralnego ogrzewania itp.) – z wyłączeniem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej.
4. Wykonanie tynków wewnętrznych na suficie lub ścianach o powierzchni ubytku powyżej 1 m² w jednym miejscu, z wyjątkiem robót zaliczanych do odnowienia lokalu oraz polegających na usunięciu dewastacji dokonywanych przez użytkowników lokalu.

IV. Obowiązki Spółdzielni wobec właścicieli lokali.

§ 6

1. Usuwanie awarii części wspólnej instalacji - urządzeń poprzez naprawę lub wymianę:
 - a) przewodów instalacji wodociągowej – wody zimnej i ciepłej do pierwszego zaworu odcinającego w lokalu łącznie z zaworem – bez urządzeń odbierających,
 - b) głównego pionu kanalizacyjnego wraz z trójnikiem i kratką ściekową – bez podłączeń urządzeń do pionu,
 - c) instalacji gazowej do pierwszego zaworu przy odbiorniku łącznie z zaworem - bez urządzeń odbierających (kuchnie gazowe, podgrzewacze wody, itp.) – wymiana licznika w gestii gazowni,
 - d) instalacji elektrycznej wraz z zabezpieczeniem przed licznikowym – bez osprzętu elektrycznego (bezpieczniki, główki bezpieczników, wyłączniki, gniazdka itp.),
 - e) instalacji centralnego ogrzewania bez wymiany lub naprawy grzejników,
 - f) naprawa instalacji domofonowej w częściach wspólnych budynku (w przypadku przejęcia konserwacji instalacji na wniosek mieszkańców),
 - g) naprawa i konserwacja w częściach wspólnych budynku nowej instalacji domofonowej wykonanej przez Spółdzielnię.
2. Udrażnianie kanalizacji sanitarnej w przypadku zatkania pionu (nie dotyczy krutek ściekowych i podłączeń urządzeń).
3. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu wskutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. zacieki z dachu, przemarzanie ścian, awaria centralnego ogrzewania itp.) – z wyłączeniem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie.

V Obowiązki użytkowników i najemców lokali.

§ 7

1. Systematyczne odnawianie lokalu, poprzez:
 - a) malowanie ścian i sufitów z usunięciem drobnych uszkodzeń tynku do 1m² w jednym miejscu,
 - b) malowanie olejne stolarki okiennej i drzwiowej,
 - c) malowanie olejne (w miarę potrzeb) grzejników oraz innych elementów wyposażania lokali przeznaczonych do malowania olejnego w celu zabezpieczenia przed korozją i zniszczeniem,
 - d) malowanie tynków logii balkonów z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki,
 - e) malowanie olejne balustrad balkonowych z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki (nie dotyczy balustrad ocynkowanych),
 - f) odnawianie pomieszczeń przynależnych do lokalu (komórka piwniczna).
2. Naprawy – a w szczególności:
 - a) naprawa i wymiana podłoga oraz wykładzin podłogowych wraz z oblistwowaniem,
 - b) wymiana oszklenia stolarki okiennej i drzwiowej,
 - c) przeglądy, konserwacja, naprawa, lub wymiana urządzeń technicznych (gazowych, wodnych, sanitarnych,) w które lokal jest wyposażony,
 - d) regulacja urządzeń spłucznych, wymiana uszczelek,
 - e) usuwanie niedrożności podejść kanalizacyjnych od urządzeń zainstalowanych w lokalu do pionu (kratka ściekowa, syfon),
 - f) konserwacja instalacji elektrycznej poprzez dokręcanie i czyszczenie styków w gniazdkach, wyłącznikach, kostkach, puszkach; - wymiana osprzętu elektrycznego,
 - g) szklenie okienek piwnicznych w komórkach przynależnych do lokalu,
 - h) naprawa lub wymiana drzwi do komórki piwnicznej oraz wymiana okuć,
 - i) naprawa lub wymiana instalacji domofonowej w lokalu,
 - j) wymiana drzwiczek rewizyjnych (wyciorowych) oraz zużytych (uszkodzonych) krutek wentylacyjnych.

3. Usunięcie usterek powstałych w lokalu mieszkalnym w wyniku samowolnych przeróbek instalacji.

VI. Obowiązki właścicieli lokali.

§ 8

Użytkownicy lokali, którzy przekształcili swoje spółdzielcze prawo do lokalu w odrębną własność wykonują wszelkie naprawy i remonty w lokalu oraz pomieszczeniu przynależnym, na własny koszt i we własnym zakresie, za wyjątkiem napraw wyszczególnionych w § 6 niniejszego regulaminu.

VII. Dodatkowe wyposażenie mieszkań.

§ 9

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczane do kosztów budowy nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające trwały charakter i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.
3. Do dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu zalicza się m.in.:
 - a) wykonanie mebli wbudowanych względnie dostawianych,
 - b) boazerie itp. okładziny ścienne,
 - c) wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (bez tapet zmywalnych),
 - d) obudowa węzłów i urządzeń grzewczych i sanitarnych,
 - e) instalowanie umywalek oraz osobnej armatury w łazienkach i wc.,
 - f) instalowanie kuchni elektrycznych, przepływowych podgrzewaczy wody,
 - g) stosowanie innych właściwych materiałów podłogowych zamiast lastrico w łazience i wc.,
 - h) ułożenie parkietu, paneli podłogowych itp.,
 - i) montaż krat w oknach,
 - j) montaż rolet zewnętrznych,
 - k) montaż dodatkowych drzwi wejściowych do lokalu.
4. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu winno być wykonane w sposób umożliwiający dostęp do części wspólnych głównych przewodów instalacji w lokalu (wod.- kan. gazowych, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, elektrycznej, itp.) w przypadku wystąpienia awarii lub konieczności wykonania remontu lub przeglądów okresowych tej instalacji.
5. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej za uszkodzenia dodatkowego wyposażenia lokalu powstałe w wyniku awarii lub w związku z koniecznością jej usunięcia, a także w przypadku remontu lub przeglądów okresowych tej instalacji związanych z planową wymianą (modernizacja instalacji).

§ 10

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/2025 z dnia 07.01.2025 r.
2. Traci moc Regulamin obowiązków Spółdzielni, właścicieli, użytkowników i najemców w zakresie napraw lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Miechowice” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 37/2017 z dnia 14.11.2017r. wraz z aneksami.