

Tekst ujednolicony

Regulaminu określającego podział obowiązków Spółdzielni i Użytkowników lokali w zakresie napraw w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej Nr 5/O/2016 z dnia 18 lutego 2016 r.

***uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej
Nr 24/O/2017 z dnia 7 sierpnia 2017 r.)***

I. PODSTAWY PRAWNE

Podstawę prawną opracowania regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku - Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1443 – tekst jednolity; z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 roku, poz 1222 - tekst jednolity; z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo Budowlane (Dz. U. z 2013 roku poz. 1409 - tekst jednolity; z późniejszymi zmianami).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1422 – tekst jednolity; z późniejszymi zmianami).
5. Rozporządzenie MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 roku Nr 74, poz. 836; z późniejszymi zmianami).
6. Rozporządzenie MSWiA z dnia 7 czerwca 2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 roku Nr 109, poz. 719).
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin dotyczy wszystkich lokali w budynkach mieszkalnych.
2. Użyte w niniejszym Regulaminie pojęcia oznaczają:
 - a) **„Spółdzielnia”** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” z siedzibą w Gdańsku przy ul. Gospody 17,
 - b) **„Lokal”** – jedno lub kilka połączonych pomieszczeń nie będących częścią wspólną nieruchomości, do których Spółdzielnia nie posiada bezpośredniego dostępu.
 - c) **„Użytkownik”** – osoba korzystająca z lokalu na podstawie tytułu prawnego lub bez takiego tytułu,
 - d) **Część wspólna** – części gruntu, budynku, urządzenia, instalacje, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, użytkowników i najemców lecz stanowią własność wszystkich właścicieli,
 - e) **Naprawa** – działalność polegająca na przywracaniu sprawności technicznej i pożądaných właściwości użytkowych budynków lub lokali,
 - f) **Konserwacja** – prace mające na celu utrzymanie budynków i lokali w dobrym stanie oraz zabezpieczenie ich przed zniszczeniem,
 - g) **Remont** – to planowe prace polegające na przywróceniu wartości technicznej i użytkowej budynku lub lokali.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI WOBEC UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

1. Spółdzielnia wewnątrz lokali dokonuje napraw, konserwacji i remontów:
 - a) instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem głowic termostatycznych oraz z wyłączeniem grzejników zamontowanych przez użytkowników lokali,
 - b) instalacji zimnej i ciepłej wody od zaworu głównego w budynku do punktu granicznego, którym jest:
 - trójnik wodociągowy w pionie instalacji – w przypadku gdy wodomierz zainstalowany został przez użytkownika lokalu,

- wodomierz - w przypadku gdy wodomierz zainstalowany został przez Spółdzielnię,
 - c) instalacji kanalizacyjnej w części wspólnej,
 - d) instalacji gazowej do zaworu odcinającego przy kuchence łącznie z zaworem, z wyłączeniem samowolnie wykonanych przeróbek instalacji,
 - e) instalacji elektrycznej do tablicy licznikowej Użytkownika,
 - f) instalacji wentylacji,
 - g) elementów płyt loggii i balkonów, opierzeń blacharskich, wylewki betonowej, izolacji poziomej płyty loggii i balkonów.
2. Spółdzielnia zwraca część kosztów związanych z wymianą stolarki okiennej według odrębnego Regulaminu Wymiany Stolarki Okiennej.
 3. W przypadku wystąpienia awarii obowiązek jej zabezpieczenia spoczywa na Spółdzielni, a kosztami jej zabezpieczenia lub usunięcia obciążona jest strona, w której zakresie leży naprawa.
 4. Jeżeli przy prowadzeniu prac remontowych lub awaryjnych na instalacjach przechodzących przez lokal zachodzi konieczność usunięcia glazury, terakoty, boazerii itp. Spółdzielnia nie ma obowiązku ponownego wbudowania usuniętych elementów. Odtworzenia usuniętych elementów dokonuje użytkownik na własny koszt.
 5. Spółdzielnia jest zobowiązana do usunięcia lub pokrycia kosztów zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nieszczelności pokryć dachowych, instalacji wody ciepłej i zimnej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz centralnego ogrzewania, o ile nieszczelności w instalacjach powstały w obszarach, za które ponosi odpowiedzialność Spółdzielnia, określonych w Rozdz. III ust.1.

IV. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

1. Do obowiązków Użytkownika wewnątrz lokalu należy przeprowadzanie napraw, konserwacji i remontów:
 - a) sufitów, ścian i podłóg,
 - b) okien, drzwi, grzejników,
 - c) przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów (wraz z usuwaniem ich niedrożności),
 - d) instalacji oraz przewodów elastycznych zimnej i ciepłej wody doprowadzających wodę do baterii i urządzeń wraz z zaworami odcinającymi zamontowanymi na wyżej wymienionych przewodach,
 - e) wszystkich urządzeń sanitarnych i technicznych (baterii, wanien, brodzików, zlewozmywaków, umywalk, syfonów do tych urządzeń, spluczek i misek ustępowych, kuchni gazowych i elektrycznych itp.),
 - f) instalacji elektrycznej wraz z osprzętem, tablicą licznikową, gniazdami bezpiecznikowymi wraz z zabezpieczeniami,
 - g) instalacji gazowej od zaworu odcinającego (bez zaworu) do kuchenki gazowej włącznie,
 - h) instalacji telewizji kablowej, internetowej, telefonicznej oraz domofonowej wraz z osprzętem,
 - i) podłóg obejmujących (licząc od konstrukcji stropu do warstwy wierzchniej): izolację przeciwwilgociową, akustyczną, termiczną, podłogę oraz warstwę wierzchnią np. podłogę z desek, parkiety i mozaiki drewniane, wykładziny z kamienia naturalnego, lastriko, terakotę, wykładziny chemiczne różnych typów,
 - j) innych elementów lokalu, do remontów których nie jest zobowiązana Spółdzielnia.
2. Do obowiązków Użytkownika lokalu należy również usuwanie zagrzybień powstałych z przyczyn takich jak zasłonięte kratki do kanałów wentylacyjnych, brak kratki wentylacyjnych w drzwiach łazienki, ograniczenie ogrzewania pomieszczeń prowadzące do znacznego wychłodzenia, a skutkujące powstawaniem wilgoci i wykwitów na ścianach, sufitach i wnękach okiennych.
3. W przypadku prac wykonywanych przez użytkownika wymagających spuszczenia wody z układu centralnego ogrzewania i ponownego napełnienia, czynność spuszczenia i napełnienia wody bezwzględnie powinna być wykonywana przez pracownika Spółdzielni lub GPEC Sp. z o.o.. Koszt spuszczenia i napełnienia wody ponosi użytkownik na podstawie faktury wystawionej przez Spółdzielnię.
Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd do skalkulowania i wdrożenia opartej na kosztach wody i wynagrodzenia pracownika (z narzutami) ryczałtowej stawki za usługę spuszczenia i napełnienia wody wykonywaną przez Spółdzielnię. Jeżeli usługa wykonywana jest przez GPEC Sp. z o.o. koszt dla użytkownika ustalany jest na podstawie faktury wystawionej przez GPEC Sp. z o.o..

V. REMONTY MIESZKAŃ, W KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ ZWIĄZKI TOKSYCZNE

1. Remonty mieszkań, w których występują związki toksyczne będą wykonywane przez Spółdzielnię wg kolejności złożonych podań.
2. Zakres remontu podłóg mający na celu usunięcie nadmiernej emisji związków toksycznych obejmuje:
 - a) usunięcie wszystkich warstw podłogowych – do płyty stropowej,
 - b) odwietrzanie pomieszczeń z emisji wtórnych,
 - c) badanie czystości powietrza w mieszkaniu po odwietrzaniu,
 - d) ułożenie nowych warstw podłogowych:
 - izolacji akustycznej – styropianu,
 - folii z polichlorku winylu,
 - wylewki betonowej,
 - parkietu bukowego II gat. lub PCV w pomieszczeniach, w których poprzednio ułożono PCV.
3. Na wniosek Użytkownika, Spółdzielnia zleca badania na zawartość związków toksycznych i pokrywa ich koszt. Spółdzielnia nie pokrywa kosztów badań zleconych przez Użytkownika we własnym zakresie.
4. Koszty przeprowadzki do mieszkania zastępczego oraz powrót do mieszkania po wykonanym remoncie organizuje i pokrywa Użytkownik.
Spółdzielnia może dokonać zwrotu kosztów przeprowadzki do kwoty 300 złotych brutto po złożeniu do Spółdzielni faktury za wykonaną usługę.
5. Po wcześniejszym uzgodnieniu ze Spółdzielnią, Użytkownik może wykonać ostatnią warstwę podłogi we własnym zakresie. Podłoga powinna być wykonana:
 - a) z zachowaniem właściwej technologii stosowanej dla typowych lokali w budynku,
 - b) z zachowaniem przepisów i zasad stosowanych w budownictwie,
 - c) w sposób niepowodujący szkód i uciążliwości dla użytkowników innych lokali,
 - d) w terminie 14 dni po pisemnej zgodzie Spółdzielni, która nastąpi po właściwym odwietrzeniu lokalu.
6. Spółdzielnia dokona zwrotu kosztów wykonania przez Użytkownika ostatniej warstwy podłogi we własnym zakresie po zakończeniu robót, odbiorze bez zastrzeżeń dokonany przez pracownika Spółdzielni i przedstawieniu faktur, w wysokości kosztów wykonanych prac, jednak nie wyższych niż koszt jaki poniosłaby Spółdzielnia liczony jako iloczyn powierzchni lokalu i kosztu 1 m² wykonania podłogi przy zastosowaniu standardowo stosowanej technologii i materiałów przez Spółdzielnię.
7. Użytkownik ma obowiązek w ciągu 14 dni od wezwania Spółdzielni udostępnić mieszkanie do przeprowadzenia remontu fenolowego i w ciągu 7 dni od podpisania protokołu odbioru gotowych prac opuścić lokal zastępczy.
8. W przypadku nieuzasadnionego przekroczenia przez Użytkownika 14 dniowego terminu wykonania ostatniej warstwy podłogi we własnym zakresie oraz 7 dniowego terminu na opuszczenie lokalu zastępczego i nieopuszczenia lokalu zastępczego, Spółdzielnia ma prawo z tytułu używania tego lokalu pobierać dodatkowy czynsz w wysokości 1000 złotych miesięcznie oraz dodatkowo opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji.
9. Koszty remontu fenolowego pokrywane są z funduszu remontowego Spółdzielni danej nieruchomości i składają się na nie:
 - a) koszty badań,
 - b) koszty wymiany warstw podłogowych zgodnie z Rozdz. V ust. 2,
 - c) koszt przeprowadzki wykonanej przez lokatora,
 - d) koszty związane ze zużyciem w remontowanym lokalu zimnej i ciepłej wody, centralnego ogrzewania (z pominięciem opłat związanych ze zużyciem na osobę).

VI. PRZEPISY KOŃCOWE

PRAWA I OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

1. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy Użytkownika lub jego domowników obciążają Użytkownika.
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia wewnątrz lokali mieszkalnych powstałe w wyniku nieprawidłowej eksploatacji mieszkania.

3. Wszelkie zmiany w lokalu i w instalacjach związane z przebudową wymagają pisemnej zgody Spółdzielni pod rygorem nieważności.
4. Koszty napraw stwierdzonych samowolnych przeróbek oraz koszty przywrócenia lokalu i instalacji do stanu pierwotnego ponosi Użytkownik odpowiedzialny za dany lokal.
5. Obowiązkiem każdego Użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie do Spółdzielni lub odpowiednich służb technicznych zauważonych awarii w budynku lub jego otoczeniu bez względu na przyczynę ich powstania.
6. Na żądanie Spółdzielni Użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić lokal w celu wykonania:
 - a) kontroli okresowych wynikających z przepisów Prawa Budowlanego,
 - b) prac awaryjnych obciążających Spółdzielnię,
 - c) napraw, konserwacji i remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia na podstawie Rozdz. III ust.1,
 - d) odczytów kontrolnych urządzeń pomiarowych,
 - e) zastępczo (odpłatnie) przez Spółdzielnię prac obciążających Użytkownika.
7. Użytkownik, który uporczywie uchyla się od obowiązku, o którym mowa w ust. 6 ponosi odpowiedzialność za szkody, jakie mogą wynikać z opóźnienia wykonania przez Spółdzielnię niezbędnych prac.
8. Na wezwanie Spółdzielni Użytkownik lokalu zobowiązany jest zdemontować wykonane przez siebie obudowy wszelkich pionów instalacyjnych. Spółdzielnia nie zwraca Użytkownikowi lokalu kosztów demontażu i powtórnego wykonania tych robót.