

## **REGULAMIN OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI ORAZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW i REMONTÓW WEWNĄTRZ MIESZKAŃ i LOKALI UŻYTKOWYCH**

### Podstawa prawna :

1. Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. (Dz. U. z 2017r. poz. 1560 z późn. zm., Dz. U. z 2018r. poz. 1285, 2019r. poz. 730)
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2013 poz. 1222 z późn. zm., Dz. U. 2018 poz. 845 z późn. zm.)
3. Statut Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem.

### §1

Regulamin niniejszy określa szczegółowe zasady napraw wewnątrz lokali w budynkach administrowanych przez Zakopiańską Spółdzielnię Mieszkaniową w Zakopanem, w dalszej części niniejszego Regulaminu zwanej Spółdzielnią.

### § 2

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty remontowe (naprawy główne i bieżące) polegające na zapobieganiu skutkom zużycia elementów budynku i na utrzymaniu go we właściwym stanie technicznym określonym właściwymi przepisami oraz konserwacja polegająca na wykonywaniu robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku i wyposażenia wewnątrz lokali, w szczególności polegające na wymianie zużytych lub uszkodzonych urządzeń oraz elementów wykończenia i wyposażenia mieszkania.
2. Za pomieszczenia wspólne rozumie się wszystkie pomieszczenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, wózkownie, pralnie, poddasza, itp. a także pomieszczenia techniczne (wodomierzy, węzłów c.o.) i inne.
3. Ilekroć w niniejszym Regulaminie używa się określenia „użytkownik” należy przez to rozumieć:
  - a) członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu,
  - b) członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze (lokatorskie lub własnościowe) prawo do lokalu,
  - c) osobę niebędącą członkiem Spółdzielni będącą właścicielem lokalu,
  - d) osobę używającą lokal na podstawie innego niż najem tytułu prawnego,
  - e) osoby zamieszkujące w lokalu wraz z osobami, o których mowa w punktach 1 - 4.

### § 3

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
  - a) wewnętrznej instalacji wodociągowej do zaworu przed wodomierzem w lokalu, a tam gdzie nie ma wodomierza do pierwszego zaworu włącznie,
  - b) instalacji gazowej do zaworów (włącznie) przed urządzeniami odbiorczymi,
  - c) instalacji centralnego ogrzewania do zaworów grzejnikowych
  - d) instalacji kanalizacyjnej, ograniczonej jedynie do pionów kanalizacyjnych i połączeń przechodzących przez stropy,
  - e) instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej w lokalu,
  - f) naprawy przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokalu poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
3. Decyzję w sprawie rozszerzenia obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw w przypadku uzyskania przez Spółdzielnię dodatkowych środków finansowych podejmuje Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej.
4. Obowiązkiem Spółdzielni jest naprawa oddawczych skrzynek pocztowych, zainstalowanych przez Spółdzielnię zgodnie z Prawem pocztowym.
5. Naprawa pomieszczeń wspólnych i ogólnie dostępnych jest obowiązkiem Spółdzielni.
6. Koszt remontów zaliczonych do obowiązków Spółdzielni finansowany jest z funduszu remontowego nieruchomości, w której wykonywany jest remont.

### § 4

1. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali.

Jako szczególne obowiązki użytkownika w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

  - a) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
  - b) naprawy i wymiany okien i drzwi,
  - c) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - d) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów kanalizacyjnych zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - e) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - f) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
  - g) wymiana, naprawa i konserwacja instalacji elektrycznej wraz z osprzętem i zabezpieczeniem w mieszkaniu.
2. Użytkownikowi lokalu, z uwagi na konieczność zachowania wymogów ustalonych przepisami bhp, ppoż. i prawa budowlanego, nie wolno bez uprzedniego pisemnego uzgodnienia ze Spółdzielnią wyrażonego na piśmie dokonywać przeróbek w lokalach i częściach wspólnych budynków, a w szczególności:

- a) Wykonywać prace remontowo-modernizacyjne związane z naruszeniem konstrukcji budynku,
  - b) zakładać krat w oknach, logiach, balkonach, werandach przebudowywać i zabudowywać loggii i balkonów, wyburzać lub ustawiać w innym miejscu ścian działowych, wykuwać lub zamurowywać otworów okiennych, montować zadaszeń otworów okiennych i balkonów,
  - c) przerabiać lub demontować instalacje wodno-kanalizacyjne, gazowe elektryczne, centralnego ogrzewania i inne,
  - d) instalować anten na zewnątrz budynków.
3. Użytkownicy lokali są także obowiązani dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku.
  4. Naprawy, remonty, przebudowy ścianek piwnic i ich wyposażenia (instalacja elektryczna, drzwi do pomieszczenia itp.), użytkownik jest obowiązany wykonać na własny koszt, a w przypadku przebudowy tych pomieszczeń uzyskać warunki techniczne od Spółdzielni.
  5. Gruz i inne pozostałości po robotach użytkownik obowiązany jest niezwłocznie usunąć na własny koszt i we własnym zakresie poza teren Spółdzielni (nie przy śmietniku).
  6. Użytkownika obciąża koszt napraw polegających na usunięciu usterek wynikłych z samowolnych przeróbek np. instalacji elektrycznej, gazowej, c. o., wodno-kanalizacyjnych lub innych urządzeń, do przeróbek których użytkownik nie był uprawniony.
  7. Zakres obowiązków użytkowników lokali wynajmowanych określa umowa najmu.
  8. W zakresie użytkowania budynków, lokali i instalacji wewnętrznych użytkownika lokalu obowiązują przepisy określone Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.).
  9. Roboty remontowe związane z utrzymaniem izolacji, obróbek i barier balkonów w należytym stanie pozostają w obowiązku Spółdzielni.

## § 5

1. W przypadku podejrzenia o występowanie substancji toksycznych (np. ksyłamitu) użytkownik zostaje zobowiązany do wystąpienia we własnym zakresie do Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, zwanego dalej Sanepidem, w celu wykonania badań na obecność środków szkodliwych dla zdrowia.
2. Spółdzielnia nie ponosi kosztów robót posadzkarskich w zakresie wykonania nowych i rozbiórki starych posadzek oraz malowania mieszkania po wymianie podłogi.

## § 6

1. Naprawy wszelkich urządzeń, których konieczność wykonania powstała z winy użytkownika lub osób wraz z nim zamieszkałych obciążają użytkownika.
2. Jeżeli awaria, usterka lub inna szkoda w mieniu Spółdzielni, użytkowników lub osób trzecich powstała w wyniku dewastacji lub wandalizmu, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest podjąć działania w kierunku ustalenia osób winnych i obciążenia ich kosztami napraw.

## §7

Naprawa i konserwacja domofonów należy do obowiązków Spółdzielni.

## § 8

1. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkownika mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
2. Wysokość opłaty obciążającej użytkownika, termin jej płatności i inne warunki wykonania naprawy ustalają Spółdzielnia i użytkownik w stosownej umowie.

## § 9

1. Użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni o wszelkich dostrzeżonych usterkach i awariach w szczególności powstałych w wyniku dewastacji i wandalizmu.
2. Spółdzielnia obowiązana jest prowadzić rejestr zgłoszeń, o jakich mowa w ust. 1.
3. Jeżeli zachodzi taka konieczność zarówno Spółdzielnia jak i użytkownicy obowiązani są do zawiadomienia odpowiednich służb, w szczególności Straży Pożarnej, pogotowia: ratunkowego, gazowego i energetycznego, Policji, Straży Miejskiej itp.

## § 10

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik jest obowiązany 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 lub Straży Miejskiej. 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.
2. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu użytkownik powinien także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - a) dokonania okresowych przeglądów lokalu zgodnie z Prawem budowlanym,
  - b) dokonania doraźnego przeglądu stanu technicznego wyposażenia lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - c) dokonania odczytów wodomierzy i podzielników kosztów c.o.,
  - d) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika.
3. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

## § 11

1. Osoby uprawnione na zlecenie Spółdzielni mają prawo kontrolować wykonywanie obowiązków przez użytkowników określonych w § 4 niniejszego regulaminu. W razie stwierdzenia zaniedbań, szczególnie w zakresie nieuszczelności odbiorników gazowych - Spółdzielnia wyznaczy termin ich usunięcia przez użytkownika, drogą zlecenia wykonania roboty przez odpowiedni i uprawniony do tego podmiot, po bezskutecznym upływie terminu zgłosi ten fakt zakładowi gazowniczemu, celem odcięcia dopływu gazu do tego lokalu.
2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do instalacji elektrycznej i przewodów kominowych w przypadku zagrożenia dla użytkowników budynku.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do dokonywania przeglądów i kontroli zgodnie z Prawem budowlanym.
4. Kontrole, o których mowa powinny być dokonywane, przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i stosowne kwalifikacje określone odpowiednimi przepisami.
5. W przypadku stwierdzenia przez uprawniony podmiot niespełniania właściwego ciągu instalacji spalinowej i wentylacyjnej Spółdzielnia może żądać udostępnienia lokalu w celu wykonania robót zapewniających pracę instalacji zgodnie zobowiązującymi przepisami.

## §12

W zakresie nieuregulowanym w niniejszym Regulaminie stosuje się odpowiednio powszechnie obowiązujące przepisy prawne, w szczególności przepisy Prawa budowlanego i wydanych na jego podstawie przepisów wykonawczych, ustawy o ochronie praw lokatorów (w zakresie najemców lokali mieszkalnych), Kodeksu cywilnego, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawę o własności lokali.

## § 13

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem uchwałą nr 1/48 z dnia 24.02.2020r. i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.
2. Traci moc dotychczasowy regulamin - Obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz mieszkań, lokali użytkowych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni po wygaśnięciu prawa do lokalu. stanowiący załącznik do uchwały nr 21/12 Rady Nadzorczej z dnia 04.10.2016r.