

REGULAMIN
określający obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali
w zakresie napraw wewnątrz lokali.

I. Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2016.21 z późniejszymi zmianami),

Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2013.1222 z późniejszymi zmianami),

Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2015.1892 z późniejszymi zmianami),

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony”

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. 2016.219 z późniejszymi zmianami),

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (tekst jednolity Dz.U. 2015.1422 z późniejszymi zmianami)

II. Cześć ogólna.

§ 1.

1. Niniejszy Regulamin określa obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie konserwacji i napraw dokonywanych wewnątrz lokali.
2. Spółdzielnia zarządza:
 - a) mieniem stanowiącym jej własność, lub mieniem członków nabytym na podstawie ustawy o własności lokali,
 - b) nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni, w formie zarządu powierzonego o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Użytkownikiem lokalu w rozumieniu niniejszego regulaminu jest osoba:
 - a) której przysługuje tytuł prawny do lokalu.
 - b) faktycznie korzystająca z lokalu choćby nie posiadała do niego tytułu prawnego.
4. Sprawy dotyczące użytkowania lokali przez najemców regulują umowy najmu.

§ 2.

1. Użytkownicy lokali, bez względu na rodzaj prawa jakie posiadają do lokalu, jak również Spółdzielnia, zobowiązani są użytkować lokale oraz wykonywać w nich konserwacje i naprawy w zakresie i w sposób zapewniający:
 - a) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
 - b) zapewnienie wymaganego stanu technicznego i użytkowego,
 - c) utrzymanie należytego stanu higieniczno-sanitarnego,
 - d) prawidłowe funkcjonowanie instalacji i urządzeń wspólnych znajdujących się w lokalu.

2. Obowiązkiem Spółdzielni, jako zarządcy, jest pokrywanie kosztów konserwacji i napraw w zakresie dotyczącym części wspólnych nieruchomości.

III. Obowiązki użytkowników lokali.

§ 3

1. Użytkownik ma obowiązek własnym staraniem i na własny koszt dokonywać konserwacji i napraw elementów lokalu, które nie wchodzą w skład części wspólnej nieruchomości a w szczególności:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz okładzin ściennych ceramicznych, szklanych, drewnianych lub innych, łącznie z ich wymianą.
 - b) tynków wewnętrznych, wypraw, powłok malarskich, wraz z ich wymianą.
 - c) drzwi wewnętrznych i zewnętrznych, łącznie z ich wymianą.
 - d) mebli wbudowanych, łącznie z ich wymianą.
 - e) wewnątrz balkonów, loggi. w zakresie elementów będących w wyłącznej dyspozycji użytkownika, łącznie z ich wymianą,
 - f) instalacji kanalizacyjnej, od przyborów do pionów zbiorczych z wyłączeniem tych pionów, wraz z wymianą instalacji,
 - g) instalacji zimnej i centralnej ciepłej wody użytkowej (cwu), od punktu czerpalnego do zaworu głównego, wraz z wymianą instalacji,
 - h) instalacji elektrycznej wraz z osprzętem i zabezpieczeniem przeciwporażeniowym, do licznika energii a w przypadku gdy licznik usytuowany jest w piwnicy budynku - do tablicy rozdzielczej łącznie z tablicą, wraz z wymianą instalacji,
 - i) instalacji gazowej od odbiorników do licznika gazu, wraz z jej wymianą wewnątrz lokalu,
 - j) kuchni, pieców gazowych wieloczerpalnych, term gazowych i elektrycznych oraz innych
 - k) urządzeń podłączonych do instalacji elektrycznej, gazowej itp, wraz z ich wymianą,
 - l) instalacji telefonicznej, domofonowej, telewizyjnej, internetowej wewnątrz lokalu, łącznie z jej wymianą,
 - m) odbiorczych urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych takich jak wanien, brodzików, mis ustępowych, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii, zaworów, oraz innych urządzeń, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - n) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych wraz z ich wymianą.
2. Użytkownik ma obowiązek udrażniania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych zainstalowanych w lokalu, takich jak zlewozmywaki, wanny, natryski, miski ustępowe, pralki itp.. od urządzeń do pionów zbiorczych a także udrożnienia tych pionów w razie stwierdzenia ich zatkania z winy użytkownika lokalu.
3. Użytkownik ma obowiązek usunięcia własnym staraniem i na własny koszt szkód spowodowanych zalaniem, zawilgoceniem ścian, zagrzybieniem wywołanym niewłaściwą eksploatacją lokalu.
4. Poza naprawami i pracami wymienionymi w punktach 1-3. użytkownik jest zobowiązany do likwidacji skutków zniszczeń powstałych z jego winy ewentualnie z winy współużytkowników lokalu, jak również powstałych w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciężących na nim obowiązków. W przypadku nie wykonania

naprawy ciężącej na użytkowniku, w określonym przez Spółdzielnię terminie, naprawy dokonuje Spółdzielnia a jej kosztami obciąża użytkownika.

§ 4.

1. Wszelkie zmiany w instalacjach znajdujących się w lokalu lub ich wymiana, wymagają pisemnej zgody Spółdzielni. Takiej samej zgody wymagają również wszelkie prace naruszające istniejący układ ścian, otworów okiennych i drzwiowych, ingerujące w elementy konstrukcyjne lokalu.
2. Użytkownik ma obowiązek informowania Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji i urządzeń, których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni.
3. W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji lub urządzeń, należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeśli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska.

§ 5.

1. Na żądanie Spółdzielni, użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal, ilekroć jest to niezbędne do:
 - a) przeprowadzenia okresowych przeglądów, kontroli, badań i prób. wykonania konserwacji, remontu lub usunięcia awarii,
 - b) wyposażenia budynku, jego części lub lokalu w dodatkowe instalacje i urządzenia.
 - c) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu.
 - d) dokonania kontroli i odczytów urządzeń pomiarowych lub innych urządzeń służących do określenia wysokości kosztów związanych z użytkowaniem lokalu.

§ 6.

Do napraw o których mowa w § 3 nie zalicza się prac polegających na usuwaniu usterek lub wad powstałych i zgłoszonych w okresie rękojmi, w nowych lub remontowanych obiektach.

§ 7.

Koszt prac wymienionych w § 3 pokrywa użytkownik, niezależnie od opłat wnoszonych do Spółdzielni z tytułu użytkowania lokalu.

IV. Obowiązki Spółdzielni

§ 8.

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - 1) Egzekwowanie wykonania prac polegających na usunięciu usterek lub wad powstałych i zgłoszonych w okresie rękojmi, w nowych lub remontowanych obiektach.
 - 2) Konserwacja, naprawa i remont:
 - a) zbiorczych pionów oraz poziomów instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej wraz z trójnikiem przyłączeniowym, gazowej, wewnętrznych linii zasilających (włz) instalacji elektrycznej, oraz innych instalacji i urządzeń, których naprawa nie obciąża użytkownika,

- b) instalacji centralnego ogrzewania od wymiennika do grzejników włącznie,
- c) instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej (cwu) od wymiennika do zaworu głównego w lokalu,
- 3) Usunięcie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
- 4) Przywrócenie do stanu pierwotnego elementów lokalu uszkodzonych na skutek wykonywania prac należących do obowiązków Spółdzielni.
- 5) Wykonywanie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, okresowych przeglądów, kontroli, badań i prób, w tym również wewnątrz lokali.
- 6) Wykonywanie legalizacji urządzeń pomiarowych takich jak liczniki ciepłej i zimnej wody, ciepłomierze itp. Koszty legalizacji pokrywają użytkownicy lokali.

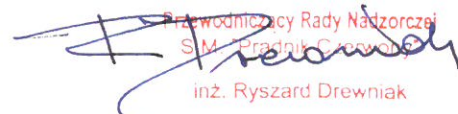
V. Postanowienia końcowe.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14.03.2017 r. Uchwałą Nr 19/4/X/2017 i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. "Prądnik Czerwony"
Elżbieta Zając

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


Przewodniczący Rady Nadzorczej
S.M. "Prądnik Czerwony"
inż. Ryszard Drewniak

Uchwała nr 4 / 2 /XI/2022
Rady Nadzorczej Spółdzielni „Prądnik Czerwony”
z dnia 25 lutego 2022 r.

w sprawie: zmian w „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali”.

Działając na podstawie § 43 ust.2 pkt 14 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony” Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1

W „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali” z 25.05.2010 r., którego tekst jednolity został zatwierdzony uchwałą nr 19/4/X/2017 z dnia 14.03.2017 r., a następnie zmieniony uchwałą nr 3/1/X/2018 z dnia 23.01.2018r. wprowadza się następujące zmiany:

1. § 3 ust 1 pkt h) otrzymuje brzmienie:

„h) instalacji elektrycznej wraz z osprzętem i zabezpieczeniem przeciwporażeniowym do licznika energii, a w przypadku gdy licznik usytuowany jest w piwnicy budynku, do tablicy rozdzielczej łącznie z tablicą wraz z wymianą instalacji o mocy przyłączeniowej maksymalnie 5KW. Uzyskanie zgody na wyższą moc przyłączeniową będzie możliwe wyłącznie w przypadku dostosowania WLZ (wewnętrznej linii zasilania) w budynku do nowych parametrów.”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Oddano głosów:

ZA uchwałą13.....

PRZECIW uchwale0.....

Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. „Prądnik Czerwony”
Agneta Zajac
Agneta Zajac

Przewodniczący Rady Nadzorczej
S.M. „Prądnik Czerwony”
Ryszard Drewniak
inż. Ryszard Drewniak