

Regulamin

Wzajemnych obowiązków użytkowników lokali

i Spółdzielni w zakresie eksploatacji lokali

I. Postanowienia ogólne

1. Regulamin opracowany został na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami i statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzebnicy.
2. Regulamin ustala podstawowe zasady wzajemnych obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie utrzymania odpowiedniego stanu technicznego lokali znajdujących się w budynkach spółdzielczych.
3. Przez użytkownika lokalu rozumie się osoby, które posiadają spółdzielcze prawa do lokali lub prawo własności odrębnej.
4. Przez lokal rozumie się lokal mieszkalny jak i użytkowy, do którego użytkownik posiada tytuł prawny w postaci spółdzielczych praw do lokalu lub prawo odrębnej własności.
5. Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali będących w najmie określają stosowne umowy.
6. Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz w sprawnym funkcjonowaniu instalacji i urządzeń w częściach wspólnych budynku.

II. Podstawowe obowiązki Spółdzielni wobec użytkowników lokali.

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni należy m.in.

1. Przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego budynków i lokali zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
2. Wykonywanie bieżącej konserwacji oraz usuwanie awarii i jej skutków w części wspólnej budynku.
3. Wykonywanie remontów budynków i jego pomieszczeń wspólnych.
4. Utrzymywanie w sprawności technicznej wszystkich urządzeń technicznych umożliwiającym użytkownikom lokali korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, dostawy zimnej i ciepłej wody, gazu itp. oraz innych urządzeń należących do wyposażenia w części wspólnej budynku.
5. W zakresie obowiązków Spółdzielni względem lokali należą m.in. naprawy i wymiany wynikłe z normalnego zużycia elementów lokalu, a w szczególności:

- a) regulacja, naprawa lub wymiana instalacji centralnego ogrzewania, ale bez zaworów i głowic termostatycznych oraz grzejników.
- b) udrażnianie, naprawa lub wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych oraz naprawa lub wymiana zaworów odcinających wodę do lokalu. Koszt zakupu zaworów kwalifikujących się do wymiany, ponosi użytkownik lokalu, który również odpowiada za ich stan techniczny, przy czym o każdej nieszczelności zaworów, zobowiązany jest natychmiast powiadomić Spółdzielnię.

Brak natychmiastowego powiadomienia o nieszczelności zaworów, może skutkować odpowiedzialnością użytkownika lokalu za ewentualne zalania innych lokali.

- c) naprawa lub wymiana instalacji gazowej na całym jej przebiegu w lokalu, z wyłączeniem zaworów i urządzeń gazowych,
- d) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku z wyłączeniem wszelkiego osprzętu elektrycznego w lokalach,
- e) malowanie balkonów, a także ścian i sufitów w niezabudowanych loggiach oraz malowanie stolarki okiennej, ale tylko wtedy, gdy odnawiana jest elewacja budynku,
- f) malowanie ościeży i zewnętrznej strony drzwi wejściowych do lokali, ale tylko wtedy, gdy odnawiana jest klatka schodowa, a zewnętrzna strona drzwi nie została pokryta materiałami wykończeniowymi innymi niż farba,
- g) egzekwowanie w ramach gwarancji wszelkiego rodzaju roszczeń odnośnie wykonanych robót w lokalu, jeśli były zlecone lub wykonane przez Spółdzielnię,
- h) naprawa uszkodzonych ścian, podłóg, sufitów i wszelkich okładzin wykończeniowych oraz urządzeń, jeśli ich uszkodzenie nastąpiło w wyniku usuwania awarii, leżącej po stronie Spółdzielni. Uszkodzone miejsca, Spółdzielnia zobowiązana jest naprawić, i przywrócić do stanu sprzed awarii.
- i) naprawa lub wymiana elementów instalacji domofonowej znajdujących się poza lokalem,
- j) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń w lokalu, powstałych na skutek np. nieszczelności pokryć dachowych, rynien i rur spustowych, pionów wodno-kanalizacyjnych itp., jeśli użytkownik nie otrzymał odszkodowania z firmy ubezpieczeniowej,
- k) naprawa lub wymiana izolacji na balkonach lub loggiach, bez naprawy lub wymiany płytek wykończeniowych.

III. Podstawowe obowiązki użytkowników lokali.

Do podstawowych obowiązków użytkowników lokali należą m.in.

1. roboty o charakterze zapobiegawczym i estetycznym dotyczące odnawiania lokalu w miarę konieczności i potrzeb,
2. naprawa lub wymiana wszelkich posadzek, podłóg oraz wykładzin podłogowych i ściennych,

3. konserwacja, naprawa lub wymiana drzwi wejściowych i wewnętrznych oraz stolarki okiennej wraz z okuciami i zamkami,
4. uzupełnienie szyb w oknach i drzwiach oraz balustradach na balkonach lub loggiach, jeśli są wyposażone w szyby,
5. konserwacja, naprawa lub wymiana wszelkich urządzeń gazowych wraz z zaworami, urządzeń elektrycznych, sanitarno-higienicznych i kanalizacyjnych,
6. udrażnianie, naprawa lub wymiana poziomów wodno-kanalizacyjnych wraz z wodomierzami,
7. naprawa lub wymiana elementów instalacji domofonowej w lokalu,
8. wymiana głowic termostatycznych przy zaworach grzejnikowych,
9. wymiana grzejników wraz z zaworami i głowicami termostatycznymi,
10. konserwacja, naprawa lub wymiana wszelkich urządzeń będących źródłem ciepła przeznaczonego do ogrzewania lokali i przygotowania ciepłej wody użytkowej, tj. gazowe lub elektryczne podgrzewacze wody, piece gazowe dwufunkcyjne, bojler, piece kaflowe oraz kuchnie gazowe, elektryczne i węglowe,
11. konserwacja, naprawa lub wymiana elementów zadaszeniowych lub balustradowych balkonów, loggi i tarasów, przymocowanych do konstrukcji budynku oraz naprawa lub uzupełnienie tynków na ścianach i sufitach loggi, tarasów i balkonach,
12. naprawa lub wymiana posadzek na balkonach, loggiach i tarasach.
13. naprawa lub uzupełnienie tynków ścian i sufitów, które uległy odspojeniu od podłoża, montaż urządzeń umożliwiających odpowiednią infiltrację powietrza do wnętrza lokalu, szczególnie w sytuacji, gdy okna lub drzwi zostają wymienione na nowe o dużej szczelności uniemożliwiającej uzyskanie prawidłowej wentylacji i odpowiedniego dopływu powietrza do lokalu,
14. w stosunku do pomieszczeń przynależnych – komórki lokatorskie, powyższe przepisy stosuje się odpowiednio.

IV. Postanowienia końcowe

1. Użytkownik lokalu i osoby i osoby wspólnie użytkujące lokal zobowiązane są eksploatować ten lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i w sposób zapewniający:
 - przestrzeganie wymogów przepisów bezpieczeństwa p.poż.,
 - utrzymanie właściwego stanu technicznego lokalu i wszelkich urządzeń instalacji znajdujących się w tym lokalu,
 - utrzymanie należytego stanu sanitarno-higienicznego lokalu.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest bez zbędnej zwłoki do udostępnienia Spółdzielni lokal, w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejścia do lokalu w obecności policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu:

- a) przeprowadzenia przez Spółdzielnię okresowych kontroli stanu technicznego budynku i lokali zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - b) sprawdzenia montażu i działania urządzeń na podstawie, których Spółdzielnia dokonuje wewnętrznych rozliczeń z użytkownikami lokali,
 - c) przeprowadzenia odczytów docelowych lub kontrolnych urządzeń służących do
 - d) rozliczeń wewnętrznych,
 - e) wykonania napraw leżących po stronie Spółdzielni.
4. Użytkownik lokalu nie może bez zgody Zarządu lub odpowiednich organów samorządowych i budowlanych:
- a) dokonywać przeróbek lokalu związanych ze zmianami w układzie konstrukcyjnym budynku i lokalu (np. przestawianie ścian, wyburzanie, itp.),
 - b) przenosić w inne miejsca, gazowe urządzenia grzewcze oraz podgrzewacze ciepłej
 - c) wody użytkowej,
 - d) przerabiać instalację centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników, zmieniać kolorystyki elewacji balkonów, loggi i tarasów i dokonywać ich przebudowy lub zabudowy,
 - e) zabudowywać w sposób trwały szachów, tj. przestrzeni w której przebiegają piony wszelkich mediów,
 - f) instalować na dachach takich urządzeń, jak anteny, maszty, a także innych urządzeń nie związanych z eksploatacją dachów,
 - g) wymieniać okien i drzwi balkonowych i zmieniać ich podziału.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem, decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Trzebnicy uchwałą nr 8 z dnia 28.04.2011r. i obowiązuje z dniem podjęcia tej uchwały.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Halina Adamczyk

Henryk Jacukowicz