

Regulamin

wzajemnych obowiązków użytkowników lokali i spółdzielni w zakresie eksploatacji lokali

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin opracowany został na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r.(Dz.U. z 2024r.poz.558) 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 członka spółdzielni lub właściciela niebędącego członkiem, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu.
4. Przez lokal rozumie się lokal mieszkalny lub 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 należytym stanie technicznym i estetycznym oraz w sprawnym funkcjonowaniu instalacji i urządzeń w częściach wspólnych budynku.

II. Podstawowe obowiązki Spółdzielni wobec użytkowników lokali.

§ 2

1. Przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego budynków i lokali zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.
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 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 wymiana wodomierzy i zaworów odcinających wodę do lokalu. Koszt zakupu wodomierzy i 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 w częściach wspólnych budynku oraz do zaworu przed gazomierzem w lokalu. Za wymianę zaworu przed gazomierzem odpowiada Spółdzielnia.
W przypadku, gdy Spółdzielnia wykonuje polimeryzację instalacji gazowej (uszczelnianie przewodów od wewnątrz) w częściach wspólnych budynku, na wniosek użytkownika lokalu polimeryzacji można poddać instalację gazową w lokalu za zaworem przy gazomierzu. Koszt polimeryzacji przewodów w lokalu ponosi użytkownik lokalu.
- d) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku z wyłączeniem wszelkiego osprzętu elektrycznego i instalacji 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 i sufitów, z wyłączeniem wszelkich okładzin wykończeniowych, jeśli ich uszkodzenie nastąpiło w wyniku usuwania awarii, leżącej po stronie Spółdzielni. Uszkodzone miejsca Spółdzielnia zobowiązana jest naprawić lub wypłacić użytkownikowi lokalu odszkodowanie za pośrednictwem firmy ubezpieczeniowej. W przypadku wystąpienia awarii, użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić miejsce awarii poprzez demontaż wszelkich urządzeń blokujących do niej swobodny dostęp (np. armatura sanitarna, zabudowy meblowe, lekkie zabudowy szachtów).
- 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 wodnokanalizacyjnych 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.

§ 3

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 lub inne elementy wykończeniowe np. płyty itp.
5. Konserwacja, naprawa lub wymiana instalacji gazowej w lokalu za zaworem przy gazomierzu oraz wszelkich urządzeń gazowych wraz z zaworami przy tych urządzeniach, urządzeń elektrycznych, sanitarno-higienicznych i kanalizacyjnych.
6. Udrażnianie, naprawa lub wymiana poziomów wodno-kanalizacyjnych.
7. Naprawa lub wymiana elementów instalacji domofonowej w lokalu.
8. Wymiana grzejników, po uzyskaniu zgody Zarządu, wraz z zaworami i głowicami termostatycznymi.
9. 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, bojlerzy oraz kuchnie gazowe i elektryczne.
10. Konserwacja, naprawa lub wymiana elementów zadaszniowych lub balustradowych balkonów, loggii i tarasów, przymocowanych do konstrukcji budynku oraz naprawa lub uzupełnienie tynków na ścianach i sufitach loggii, tarasów i balkonów.
11. Naprawa lub wymiana zewnętrznej warstwy posadzek na balkonach, loggiach i tarasach.
12. Naprawa lub uzupełnienie w lokalach tynków ścian i sufitów, które uległy odspojeniu od podłoża.
13. 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

§ 4

1. Użytkownik lokalu i osoby wspólnie użytkujące lokal zobowiązane są eksploatować ten lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i w sposób zapewniający:
 - a) przestrzeganie wymogów przepisów bezpieczeństwa p.poż.,
 - b) utrzymanie właściwego stanu technicznego lokalu i wszelkich urządzeń instalacji znajdujących się w tym lokalu,
 - c) 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 odpowiedzialny za nieudostępnienie lokalu w celu usunięcia awarii lub przeprowadzenia koniecznego remontu, będzie podany jako sprawca powstania szkód, spowodowanych awarią lub brakiem przeprowadzenia koniecznego remontu.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu:
 - a) przeprowadzenia przez Spółdzielnię okresowych kontroli stanu technicznego budynku i lokali zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane,
 - 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 rozliczeń wewnętrznych,
 - d) wykonania napraw leżących po stronie Spółdzielni.
5. 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 układzie pomieszczeń w lokalu (np. przestawianie ścian, wyburzanie, itp.),
 - b) przenosić w inne miejsca gazowych urządzeń grzewczych oraz podgrzewaczy ciepłej wody użytkowej,
 - c) przerabiać instalacji centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników,
 - d) zmieniać kolorystyki elewacji balkonów, loggii 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, klimatyzatory, 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.

§ 6

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 7 /2025 z dnia 20 marca 2025 roku i obowiązuje od dnia podjęcia tej uchwały.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Iwona Kurowska