

**Regulamin
określający prawa i obowiązki
związane z naprawami lokali
znajdujących się w zasobach spółdzielni**

§1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu (zwanego dalej „Regulaminem”) stosuje się do czynności, którymi są roboty dotyczące napraw bieżących i konserwacji budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Polfa” (zwanej dalej „Spółdzielnią”).
2. Regulamin stosuje się do członków Spółdzielni oraz do wszystkich osób, które na podstawie odrębnych, powszechnie obowiązujących przepisów prawa są obowiązane do pokrywania kosztów użytkowania lokali, których dotyczy Regulamin. Członkowie Spółdzielni i osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni mają obowiązek zapewnienia, by zarówno te osoby, jak i faktyczni użytkownicy lokali wykonali obowiązki wynikające z niniejszego Regulaminu pod rygorem zastosowania konsekwencji wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz wynikających z niniejszego Regulaminu. Osoby te w dalszej części Regulaminu zwane są „Członkami”.

§2

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI DOTYCZĄCE NAPRAW I KONSERWACJI

Zakres obowiązków dotyczących napraw i konserwacji obciążających Spółdzielnię:

1. konserwacja i naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, z wyjątkiem grzejników oraz uszkodzeń mechanicznych powstałych z winy użytkownika;
2. konserwacja i naprawa instalacji kanalizacyjnej od pierwszej studzienki przed budynkiem poprzez poziomy w piwnicy i piony mieszkaniowe wraz z trójnikami;
3. konserwacja i naprawa instalacji wodociągowej, wody zimnej i ciepłej do zaworu odcinającego wodę do lokalu mieszkalnego włącznie z zaworem, bez wewnętrznej instalacji rozprowadzającej wodę,
4. konserwacja i naprawa instalacji gazowej od głównego zaworu w budynku do zaworów przed odbiornikami gazu (wraz z tymi zaworami) w lokalu,
5. konserwacja i naprawa instalacji elektrycznej od złącza kablowego do bezpieczników energii elektrycznej za układem pomiarowym dla poszczególnych mieszkań,
6. konserwacja i naprawa instalacji domofonowej z wyłączeniem aparatu domofonowego,

7. konserwacja i naprawa instalacji wentylacyjnej i spalinowej,
8. konserwacja i naprawa elementów konstrukcji budynku, pokryć dachowych, elewacji i pomieszczeń wspólnego użytku,
9. wymiana lub naprawa stolarki (drzwiowej i okiennej) w pomieszczeniach wspólnego użytku.
10. malowanie klatek schodowych, pralni, suszarni i korytarzy piwnicznych.
11. naprawa nawierzchni dróg, ulic, placów i chodników oraz tzw. "małej architektury", tj. murków, schodów, barierek, placów zabaw,
12. naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni np.: przecieki dachów, pęknięcia sieci wodociągowej i c.o.

§3

NAPRAWY I KONSERWACJE OBCIĄŻAJĄCE CZŁONKA SPÓŁDZIELNI.

- I. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczane do zakresu obowiązków Spółdzielni obciążają Członków Spółdzielni lub użytkowników lokali.
- II. Jako szczególne obowiązki Członków Spółdzielni lub użytkowników lokali w budynkach Spółdzielni ustala się:
 1. Obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
 - a) odnawianiu sufitów i ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych, wraz z naprawami tynków,
 - b) wymianie i naprawie zamków drzwiowych i okiennych, naprawie okien i drzwi, malowaniu drzwi od strony zewnętrznej i wewnętrznej oraz naprawie drzwi w piwnicach,
 - c) malowaniu grzejników, rur i innych urządzeń malowanych celem zabezpieczenia ich przed korozją i zniszczeniem,
 - d) naprawie lub wymianie urządzeń instalacji sanitarnych, wodociągowych i gazowych w mieszkaniu (wanny, zlewozmywaki, umywalki, miski ustępowe, płuczki, baterie umywalkowe, zlewozmywakowe, wannowe, kuchenki i piecyki gazowe, automaty spłukujące, itp.),
 - e) wymianie lub naprawie przewodów (podejść) instalacji kanalizacyjnych na odcinku od pionu do urządzeń sanitarnych wraz z połączeniem kielichowym trójnika na pionie,
 - f) wymianie i naprawie przewodów i uzbrojenia instalacji wodociągowych (lokalówek) wody zimnej i ciepłej na odcinku od zaworu odcinającego do punktów czerpalnych w mieszkaniu,
 - g) udrażnianie przewodów i syfonów od urządzeń sanitarnych w mieszkaniu do trójnika,
 - h) naprawie lub wymianie aparatu domofonowego, znajdującego się w mieszkaniu,
 - i) naprawie i wymianie przewodów elektrycznych w piwnicy lokatora od puszek rozgałęźnej do oprawy oświetleniowej wraz z tą oprawą,
 - j) naprawie i wymianie podłóg w mieszkaniu (podłoże i posadzka) po okresie rękojmi,
 - k) wymianie stolarki okiennej i drzwiowej po okresie rękojmi z zastrzeżeniem, iż taka wymiana nie może zmieniać standardu i wyglądu elewacji,
 - l) konserwacja i naprawa instalacji elektrycznej wraz z osprzętem wewnątrz lokalu od bezpieczników zalicznikowych.
 2. Wszelkie naprawy w boksach garażowych z wyłączeniem głównych elementów konstrukcyjnych, pokrycia dachowego, infrastruktury technicznej.

3. Poza wymienionymi w ust. 1. i 2. naprawami Członkowie obowiązani są do likwidacji skutków zniszczeń powstałych z ich winy oraz w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciężących na nich obowiązków. Wszelkie uszkodzenia powstałe z winy Członków lub ich domowników obciążają Członków.
4. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków Członków mogą być wykonane za pośrednictwem Spółdzielni tylko na zlecenie Członków, za odpłatnością poza opłatami eksploatacyjnymi za użytkowanie lokalu. Odnosi się to również do najemców.
5. Wszelkie przeróbki w mieszkaniach (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa i zabudowa balkonów, loggi, zakładanie krat, instalowanie dodatkowych kranów, urządzeń sanitarnych, wypustów oświetleniowych, przebudowa instalacji wod.-kan., c.o., gaz, przebudowa instalacji wentylacyjnej i spalinowej, itp.) w miejscach nie przewidzianych dokumentacją, mogą być dokonywane jedynie i wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni i to po upływie okresu gwarancji i rękojmi. Wartość tych nakładów pokrywana jest przez Członków w całości i nie jest ewidencjonowana przez Spółdzielnię.
6. Za straty wynikłe z tytułu niewłaściwie dokonanych przeróbek, winę w stosunku do Spółdzielni i osób trzecich, ponosi Członek.
7. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Członkowie obowiązani są do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli Członkowie nie są obecni lub odmawiają udostępnienia lokali, zarządzający ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
8. Członkowie są zobowiązani także udostępnić upoważnionemu przedstawicielowi Spółdzielni lokale w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokali oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
9. Do obowiązków użytkowników lokali należy również doprowadzenie powietrza do lokalu poprzez stosowanie wycięć w uszczelce obwodowej w stolarce okiennej lub zamontowanie stosownych nawiewników okiennych, zgodnie z zaleceniami zawartymi w protokołach kominiarskich. W przypadku łazienek wyposażonych w gazowe podgrzewacze wody zapewnienie dopływu odpowiedniej ilości powietrza poprzez m.in. zamontowanie w drzwiach otworów wentylacyjnych o pow. min. 220 cm² .
(do spalania 1 m³ gazu potrzeba ok. 10 m³ tlenu czyli ponad 50 m³ świeżego powietrza)
Za skutki nie wywiązywania się z w/w wymogów (powstałe zawilgocenia, pleśnie, grzyby, zatrucia) winę ponosi użytkownik lokalu.
10. W razie niewywiązania się Członka z obowiązków wynikających z niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo przeprowadzić te naprawy, obciążając kosztami Członka.

SEKRETARZ

Rady Nadzorczej :

/ podpis w oryginale/

.....

PRZEWODNICZĄCY

Rady Nadzorczej :

/ podpis w oryginale/

.....