

Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr 127/2012

Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku

z dnia 21.11.2012 r.

**REGULAMIN
OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI, CZŁONKÓW, WŁAŚCICIELI i NAJEMCÓW
w ZAKRESIE NAPRAW LOKALI
w SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CHEŁM” w GDAŃSKU**

GDAŃSK 2012 r.

REGULAMIN
OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI, CZŁONKÓW, WŁAŚCICIELI i NAJEMCÓW w
ZAKRESIE NAPRAW LOKALI
w SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CHEŁM” w GDAŃSKU

Podstawa prawna

§ 1.

1. Ustawa „Prawo spółdzielcze” z dnia 16 września 1982 r. - tekst jednolity - (Dz. U. z 2003 r. nr 188/2003 poz. 1848 z późn. zm.).
2. Ustawa „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm)
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2010r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).
6. Rozporządzenie MSWiA z dnia 7 czerwca 2010 roku o ochronie przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719).
7. Statut SM „CHEŁM” w Gdańsku.

Postanowienia ogólne.

§ 2.

Na podstawie § 38 ust. 1. pkt 24) Statutu Spółdzielni, w związku z art. 46 § 2 ustawy „Prawo spółdzielcze”, niniejszym Regulaminem określa się zasady napraw wewnątrz lokali obowiązujące w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEŁM” w Gdańsku.

§ 3.

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **Właściciel lokalu** – to osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka nie mająca osobowości prawnej posiadająca prawo odrębnej własności lokalu.
2. **Użytkownik lokalu** - to osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka nie mająca osobowości prawnej posiadająca Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. **Najemca lokalu** - to osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka nie mająca osobowości prawnej posiadająca tytuł prawny do lokalu inny niż „właściciel lokalu” lub „użytkownik lokalu” albo zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
4. **Części wspólne** - części budynku, urządzeń oraz instalacji, które nie służą wyłącznie właścicielom i użytkownikom lokali (klatki schodowe, pomieszczenia wspólnego użytku - suszarnie, korytarze piwniczne, pomieszczenia techniczne, instalacje: wodno-kanalizacyjne, gazowe, centralnego ogrzewania, elektryczne).
5. **Pomieszczenie przynależne** – komórka piwniczna i inne dodatkowe pomieszczenia indywidualnie przyznane przez Spółdzielnię do użytkowania.

§ 4.

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają właścicieli lokali, użytkowników lokali oraz najemców lokali.
2. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków Spółdzielni finansowane są na zasadach określonych w odrębnych regulaminach.

§ 5.

Przestrzeganie postanowień niniejszego Regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz właścicieli lokali i pozostałych użytkowników.

Obowiązki Spółdzielni wobec właścicieli, użytkowników i najemców lokali.

§ 6.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest usunąć awarię oraz dokonać napraw lub wymiany:
 - a) przewodów instalacji wodociągowej - wody zimnej i ciepłej do pierwszego zaworu odcinającego w lokalu łącznie z zaworem, a w przypadku wymiany wodomierzy na zlecenie Spółdzielni z wodomierzem - bez urządzeń odbierających.
 - b) głównego pionu kanalizacyjnego wraz z trójnikiem - bez podłączeń urządzeń odbierających do pionu,
 - c) instalacji gazowej do pierwszego zaworu przy odborniku łącznie z zaworem - bez urządzeń odbierających i licznika, którego wymiana jest obowiązkiem dostawcy gazu,
 - d) pionów instalacji elektrycznej do licznika,
 - e) całej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z wymianą grzejników, zaworów grzejnikowych i głowic termostatycznych,
 - f) instalacji cyrkulacji ciepłej wody użytkowej,
 - g) wymiana lub naprawa instalacji domofonowej w budynku i lokalu,
 - h) anteny zbiorczej (AZART) lub instalacji osiedlowej telewizji kablowej, jeżeli była standardowym wyposażeniem, bez osprzętu, w mieszkaniu,
 - i) instalacji odgromowej w całości.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest również do udrażniania kanalizacji sanitarnej w przypadku zatkania pionu.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest nadto do naprawy polegającej na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu wskutek zacieków z dachu, przemarzania ścian czy awarii centralnego ogrzewania, instalacji wodnych i kanalizacyjnych - z wyłączeniem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie od ubezpieczyciela.

§ 7.

Dokonanie przez właściciela, użytkownika lub najemcę lokalu przeróbek instalacji, o jakich mowa w § 6 ust.1 ppkt. b, c, d, e, jak również wszystkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy właściciela, użytkownika lub najemcy lokalu zwalniają Spółdzielnię z obowiązku nieodpłatnego wykonania napraw tych instalacji.

Obowiązki użytkowników i najemców lokali

§ 8.

1. Obowiązkiem właścicieli, użytkowników i najemców lokali jest systematyczne odnawianie lokalu, poprzez:
 - a) malowanie ścian i sufitów wewnątrz lokalu po usunięciu drobnych uszkodzeń tynku,
 - b) konserwację stolarki okiennej i drzwiowej,

- c) malowanie olejne (w miarę potrzeb) grzejników żeliwnych,
 - d) malowanie ścian logii i balkonów po usunięciu drobnych uszkodzeń tynku z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki,
 - e) malowanie olejne balustrad balkonowych z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki,
 - f) odnawianie pomieszczeń przynależnych do lokalu (komórka piwniczna).
2. Użytkownicy i najemcy lokali są zobowiązani również do dokonywania wszelkich napraw wewnątrz lokalu, a w szczególności:
- a) wymiany lub naprawy pokrycia podłóg wraz z listwami przypodłogowymi,
 - b) wymiany lub naprawy stolarki okiennej i drzwiowej,
 - c) wymiany lub naprawy zamków i okuć okiennych i drzwiowych,
 - d) wymiany oszklenia okien i drzwi,
 - e) szklenia okienek piwnicznych w komórkach przynależnych do lokalu,
 - f) naprawy lub wymiany drzwi do komórki piwnicznej oraz wymiana okuć,
 - g) naprawy lub wymiany urządzeń gazowych, sanitarnych, armatury wodnej,
 - h) naprawy i regulacji urządzeń splucznych,
 - i) usuwania niedrożności podejść kanalizacyjnych od urządzeń zainstalowanych w lokalu do pierwszego trójnika pionu kanalizacyjnego,
 - j) naprawy wewnętrznej instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej nie należących do obowiązków Spółdzielni,
 - k) wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej od licznika wraz z zabezpieczeniem i osprzętem,
 - l) wymiany osprzętu (gniazda) anteny zbiorczej (AZART) lub osiedlowej telewizji kablowej,
 - m) wymiany osprzętu (aparaty domofonowe) instalacji domofonowej.

Obowiązki właścicieli lokali

§ 9.

Właściciele, najemcy i użytkownicy lokali, wykonują wszelkie naprawy i remonty w lokalu oraz pomieszczeniu przynależnym, na własny koszt i we własnym zakresie, za wyjątkiem napraw wyszczególnionych w § 6 niniejszego Regulaminu.

Postanowienia końcowe

§ 10.

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 127/2012 z dnia 21.11.2012 roku.
2. Traci moc Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali w SM „Chełm” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 46/1991 z dnia 20.05.1991 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
Elżbieta Hulas

.....
Janusz Grzenkowski