

REGULAMIN
określający obowiązki napraw i konserwacji
części wspólnych w budynku i wewnątrz lokalu
oraz rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu
w Spółdzielni Mieszkaniowej „HUTNIK” w Zawierciu

Obowiązki Spółdzielni

§1

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w Zawierciu w dziedzinie napraw w budynku określają postanowienia Statutu Spółdzielni.
2. Zgodnie z aktualnie obowiązującym §147 ust. 1 Statutu Spółdzielni obowiązki Spółdzielni wewnątrz budynków obejmuje naprawy i wymiany:
 - 1) pionów wewnętrznych instalacji wodociągowej i ciepłej wody użytkowej do głównego zaworu odcinającego w mieszkaniu bez zaworu i plomby,
 - 2) instalacji gazowej – bez urządzeń odbiorczych oraz zaworów przy urządzeniach odbiorczych,
 - 3) pionów instalacji kanalizacyjnej,
 - 4) instalacji centralnego ogrzewania, bez zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i grzejników, gdy te wymienione były przez użytkowników mieszkania,
 - 5) instalacji elektrycznej do tablicy licznikowej. Naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej w części wspólnej nieruchomości na odcinku od tablicy licznikowej do mieszkania obciąża użytkownika mieszkania i powinna być uprzednio uzgodniona ze Spółdzielnią i wykonana wyłącznie pod nadzorem Spółdzielni,
 - 6) zbiorczej anteny TV bez odbiorników,
 - 7) utrzymanie w sprawności przewodów dymowych, spalinowych, wentylacyjnych.
3. Zakres obowiązków Spółdzielni wskazany w ust. 1 i w ust. 2 niniejszego paragrafu może ulec zmianie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.
4. O konieczności przeprowadzenia w danym lokalu naprawy obciążającej Spółdzielnię decydują osoby wyznaczone przez Spółdzielnię, po zapoznaniu się ze stanem lokalu.

Obowiązki Lokatora

§ 2

1. Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do lokalu, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, najemcę lokalu, osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego (dalej jako „Lokator”).
2. Zgodnie z aktualnie obowiązującym §148 ust. 1 Statutu Spółdzielni zakres obowiązków Lokatora obejmuje w szczególności:
 - 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawę i wymianę stolarki drzwiowej i okiennej wraz z nawiewnikami w celu zapewnienia dostatecznego napływu powietrza oraz utrzymania optymalnej temperatury i wilgotności, a w przypadku niewłaściwej eksploatacji lokalu w tym zakresie usuwanie zagrzybienia,
 - 3) naprawę i wymianę urządzeń techniczno-sanitarnych, w tym wymianę ogrzewania piecowego na paliwa stałe na ekologiczne źródło ciepła zgodnie z przepisami prawa w tym w szczególności prawa miejscowego województwa śląskiego w tym naprawa i konserwacja pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wyminą zużytych elementów, przy czym obowiązek ten nie dotyczy najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, chyba że źródło ciepła zostało zainstalowane lub wymienione bez uprzedniej zgody Spółdzielni.
 - 4) naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji wodociągowej od głównego zaworu odcinającego (wraz z zaworem i plombami) w mieszkaniu do urządzeń odbiorczych wraz z tym urządzeniem,
 - 5) naprawę i wymianę przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności
 - 6) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 7) malowanie drzwi i okien wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, balustrad w celu zabezpieczenia przed korozją.
 - 8) wewnętrzną instalację elektryczną od tablicy licznikowej wraz z osprzętem (gniazda wtykowe, przełączniki, zabezpieczenia licznikowe). W przypadku gdy instalacja przebiega przez części wspólne budynku (korytarze, klatki schodowe itp.) naprawa lub wymiana musi być

uprzednio uzgodniona ze Spółdzielnią i wykonana wyłącznie pod nadzorem Spółdzielni,

- 9) uzupełnianie oszkleń drzwi i okien w lokalu,
- 10) odnawianie ścian i sufitów, posadzek wewnętrznych loggii balkonowych,
- 11) utrzymanie w należyтым stanie technicznym drzwi w przydzielonym pomieszczeniu piwnicznym (w tym naprawa i wymiana),
- 12) utrzymanie w należyтым stanie technicznym anten telewizyjnych i satelitarnych umieszczanych na balkonach i ścianach budynku
- 13) wykonanie zaleceń zawartych w informacjach o stwierdzonych nieprawidłowościach z obowiązkowych przeglądów technicznych w szczególności instalacji gazowej, przewodów kominowych i instalacji elektrycznej.

§ 3

Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz budynku powstałych z winy osoby korzystającej z lokalu obciąża tę osobę.

§ 4

1. Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:
 - 1) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
 - 2) utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
 - 3) utrzymanie stanu higieniczno- sanitarnego określonego odrębnymi przepisami,
 - 4) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.
2. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien:
 - 1) być zgodny z założeniami projektu oraz z instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń,
 - 2) zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia.
3. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:
 - 1) zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
 - 2) wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania,
 - 3) likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się,
 - 4) dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym Lokatora,

- 5) informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jej obowiązków.
4. W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska.
5. Lokator jest zobowiązany umożliwić osobom wyznaczonym przez Spółdzielnię zapoznanie się ze stanem lokalu w celu stwierdzenia konieczności przeprowadzenia napraw obciążających Spółdzielnię lub wyrażenia zgody na przeprowadzenie robót w lokalu przypadkach przewidzianych obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego Regulaminu.

§ 5

1. Naprawy wewnątrz lokalu obciążające Lokatora mogą być wykonane przez firmę obsługującą zasoby Spółdzielni za odpłatnością zainteresowanych osób zamieszkujących dany lokal, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu. W przypadku wykonania prac, Spółdzielnia wystawia osobom zainteresowanym refakturę.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody w częściach wspólnych budynku, Lokator na własny koszt demontuje płytki, panele bądź inne okładziny czy meble.

§6

1. Istotne zmiany w lokalu w stosunku do pierwotnych rozwiązań projektowych a także wszelkie przeróbki, w tym w szczególności wszelkie zmiany znajdujących się w lokalu instalacji: gazowej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, wentylacyjnej i spalinowej, stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa i zabudowa balkonów i loggii dokonywane w czasie jego użytkowania lokalu wymagają uzyskania uprzedniej zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Przy okazji przeprowadzania prac, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu. Lokator jest zobowiązany do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, norm oraz zasad sztuki budowlanej, a nadto do zastosowania się do obowiązujących w Spółdzielni zasad postępowania w przypadku zmiany sposobu korzystania z lokalu lub dokonania ingerencji lub

zmian w nieruchomości wspólnej oraz postanowień Regulaminu Porządku Domowego.

Dodatkowe wyposażenie lokalu oraz rozliczenia z tego tytułu

§7

1. Zgodnie z obowiązującymi postanowieniami §154 ust. 1 Statutu Spółdzielni przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków Lokatora na wyposażenie i wykończenie lokalu, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi w szczególności:
 - 1) wykonanie mebli wbudowanych lub dostawionych (szafki kuchenne, szafy bieliźniano-ubraniowe),
 - 2) wykonanie okładzin ceramicznych (glazura, terakota itp.), drewnianych i panelowych,
 - 3) położenie podłóg drewnianych, paneli podłogowych.
3. Wykonanie dodatkowego wyposażenia lub wykończenia lokalu połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych wymaga uzyskania przez Lokatora uprzedniej zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
4. Wykonanie we własnym zakresie robót remontowych i modernizacyjnych, również montaż dodatkowych urządzeń związanych z lokalem mieszkalnym lub lokalem o innym przeznaczeniu, może być wykonywane na zewnątrz takiego lokalu wyłącznie za pisemną zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię oraz zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Dodatkowe urządzenia to między innymi wszelkiego rodzaju anteny, klimatyzatory, rolety, markizy, kraty, szyldy, reklamy itp.
5. Przy wykonaniu dodatkowego wyposażenia lub wykończenia lokalu w sytuacjach wskazanych w ust. 3 stosuje się odpowiednio postanowienia §6 niniejszego Regulaminu.
6. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do prowadzenia na własny koszt bieżącej konserwacji dodatkowego wyposażenia i dodatkowych urządzeń związanych z lokalem, o których mowa w niniejszym paragrafie oraz dbania o ich właściwy stan techniczny. W przypadku uszkodzenia mienia

Spółdzielni w trakcie montażu i eksploatacji urządzeń dodatkowych pełną odpowiedzialność majątkową i cywilną ponosi użytkownik lokalu.

7. Dodatkowe urządzenia zamontowane bez zgody Spółdzielni winny być na jej wezwanie usunięte pod rygorem wykonania prac zastępczych przez Spółdzielnię na koszt lokatora.

§ 8

1. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu nakłady poczynione przez Lokatora na dodatkowe wyposażenie lub wykończenie lokalu, o których mowa w ust. 1, nie podlegają zwrotowi.
2. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu, wysokość opłat należnych od Lokatora z tytułu takiego przekształcenia ustala się bez uwzględniania wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu sfinansowanego przez lokatora.

Regulamin zatwierdzony Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „HUTNIK” w Zawierciu nr 5/2025 z dnia 31.03.2025r.