

REGULAMIN

remontów oraz rozdziału obowiązków remontów między Spółdzielnią a mieszkańcami i użytkownikami w zakresie napraw i remontów budynków.

1. Postanowienia ogólne

1. Celem Regulaminu jest określenie podstawowych zasad utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości Spółdzielni, określenie obowiązków Spółdzielni oraz mieszkańców i użytkowników w zakresie konserwacji i remontów budynków.
2. Regulamin określa również zasady rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią a mieszkańcami i użytkownikami z tytułu remontów oraz odnawiania budynków.
3. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - a) remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego a nie stanowiących bieżącej konserwacji,
 - b) innych czynnościach remontowych – należy przez to rozumieć wykonywanie prac mających na celu utrzymanie we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków, domów, lokali i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości Spółdzielni,
 - c) budynku – należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalno – usługowy oraz inny obiekt, w którym mieszkańcy i użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń lub urządzeń oraz z terenu, na którym jest położony,
 - d) lokalu – należy przez to rozumieć odrębny lokal mieszkalny, użytkowy wchodzący w skład budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi,
 - e) nieruchomości Spółdzielni – należy przez to rozumieć budynki wraz z przynależnym im terenem i urządzeniami, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem,
 - f) osiedlu - należy przez to rozumieć zespół nieruchomości Spółdzielni,
 - g) mieszkańcach - należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokali mieszkalnych oraz inne osoby, które faktycznie władają lokalami mieszkalnymi,
 - h) użytkownikach – należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu o innym charakterze niż mieszkalny, a także inne osoby, które faktycznie takimi lokalami władają.
4. Spółdzielnia oraz mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są do wykonywania remontów oraz prowadzenia innych czynności remontowych zgodnie z podziałem obowiązków, o których mowa w rozdziale II w terminach i z częstotliwością umożliwiającą utrzymanie nieruchomości Spółdzielni w tym budynków, lokali, instalacji i urządzeń w należytym stanie technicznym i estetycznym.

5. Spółdzielnia oraz mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są przeprowadzać remonty, zgodnie ze sztuką budowlaną, zgodnie z przepisami BHP, a także w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania z budynków innym osobom.

2. Podział obowiązków w zakresie remontów pomiędzy Spółdzielnią a mieszkańcami i użytkownikami

1. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a mieszkańcami i użytkownikami uzależniony jest od:
 - typu obiektu budowlanego, a także rodzaju lokalu, zajmowanego przez mieszkańca lub użytkownika
 - tytułu prawnego do lokalu lub garażu
 - posiadania członkostwa w Spółdzielni.
2. Remonty i inne czynności remontowe należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są ze środków funduszu remontowego, z tym, że finansowanie czynności i prac wchodzących w zakres „innych czynności remontowych” nie może następować z tej części funduszu remontowego, która jest tworzona z odpisów w opłatach eksploatacyjnych w rozumieniu art. 27 ustawy „o podatku dochodowym od osób fizycznych”.
3. Spółdzielnia nie uczestniczy w finansowaniu remontów, należących do obowiązków mieszkańców i użytkowników.
4. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonanie robót zaliczanych do remontu i modernizacji budynku, w tym:
 1. Remont lub modernizacja przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonanie nowych przyłączy obejmujące:
 - a) przyłącza wodociągowe, hydrofornie,
 - b) przyłącza kanalizacyjne, bezodpływowe zbiorniki ścieków, urządzenia do czyszczenia ścieków,
 - c) przyłącza sieci ciepłej, węzły cieplne, kotłownie,
 - d) przyłącza do linii elektrycznej,
 - e) przyłącza do sieci gazowej.
 2. Remont i modernizacja fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujące:
 - a) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
 - b) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, cieplne,
 - c) osuszanie fundamentów.

3. Remont lub modernizacja elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczące:
 - a) konstrukcji stropów,
 - b) konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
 - c) konstrukcji i pokrycia dachu,
 - d) docieplenia stropów i stropodachów,
 - e) kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
 - f) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np.: słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, konstrukcji balkonów.

4. Remont lub modernizacja elewacji budynku, obejmuje:
 - a) tynki i okładziny zewnętrzne,
 - b) malowanie elewacji,
 - c) docieplenie ścian budynku,
 - d) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku.

5. Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien w pomieszczeniach wspólnego użytku, drzwi w tych pomieszczeniach oraz drzwi zewnętrznych.

6. Przebudowa układu funkcjonalnego budynku, obejmująca:
 - a) sanitariaty i kuchnie,
 - b) wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów związanych z udostępnieniem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych budynku dla osób niepełnosprawnych.

7. Remont, modernizacja, wymiana lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozprowadzanie po budynku instalacji oraz montaż trwałe umiejscowionych: wyposażenia, armatury i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej budynku, w rozumieniu przepisów art. 3 ust. 2 i ustawy „o własności lokali”:
 - a) instalacji sanitarnych, ciepłowniczych i wodociągowych,
 - b) instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia,
 - c) instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych,
 - d) przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych,
 - e) instalacji gazowych, w tym zainstalowanie urządzeń lub systemów służących poprawie bezpieczeństwa użytkowników gazu i wyposażenie instalacji w gazomierze indywidualne.

8. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonywanie innych czynności remontowych w tym konserwacji oraz przeglądów i badań wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących, a także w zakresie określonym w ust. 9, jeżeli lokal jest zajmowany na podstawie innego tytułu prawnego niż własność.

9. Do obowiązków mieszkańców i użytkowników będących właścicielami lokali należy wykonanie robót zaliczanych do remontu i modernizacji lokalu, do którego wlicza się balkony, loggie i tarasy (poza ich konstrukcją) oraz pomieszczenia przynależne w tym:
1. Remont, modernizacja lub wykonanie nowych elementów w lokalu w zakresie:
 - a) ścianek działowych, sufitów, tynków i okładzin wewnętrznych,
 - b) podłóg, podłóg i posadzek,
 - c) okien, świetlików i drzwi wraz z ich szkleniem,
 - d) powłok malarskich i tapet,
 - e) elementów kowalsko-ślusarskich,
 - f) izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych, dźwiękochłonnych i ciepłych,
 - g) pozostałych elementów (np.: pawlaczy, trwale umieszczonych szaf wnękowych, obudowy wanien, zlewozmywaków, grzejników).
 2. Remont, modernizacja, wymiana lub wykonanie nowych instalacji w lokalu, obejmujące rozprowadzenie po lokalu instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych: wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:
 - a) instalacji gazowych i urządzeń instalacji sanitarnych, ciepłowniczych i wodociągowych w tym udrożnienie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej,
 - b) instalacji elektrycznych,
 - c) instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych,
 - d) instalacji i urządzeń grzewczych,
 - e) przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych.
10. Wykonanie przez służby Spółdzielni zakresu remontów i innych robót remontowych należących do obowiązków mieszkańców i użytkowników może nastąpić wyłącznie odpłatnie na podstawie odrębnej umowy.
11. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonanie robót zaliczanych do remontu i modernizacji lokalu, jeżeli lokal nie jest przedmiotem własności innej osoby niż Spółdzielnia w zakresie:
1. naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wody zimnej i ciepłej oraz instalacji gazowej do zaworu odcinającego instalację w mieszkaniu – łącznie z zaworem, bez urządzeń odbiorczych,
 2. naprawy i wymiany instalacji kanalizacyjnej bez podejść odpływowych łącznie z kształtką włączeniową do pionu kanalizacyjnego i bez urządzeń i armatury,

3. naprawy i wymiany instalacji elektrycznej, oprócz kontaktów, wtyczek, itp. oraz bezpieczników w mieszkaniach,
4. naprawy i wymiany naturalnie zużytych tynków i ścian działowych.

3. Zasady rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią a osobami zwalnającymi lokale i przekazującymi je do dyspozycji Spółdzielni.

1. Rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią, a mieszkańcami i użytkownikami z tytułu remontów, w tym odnowienia lokali oraz zużycia podstawowego i ponadnormatywnego wykończenia i wyposażenia, przy zwalnianiu i obejmowaniu lokali dokonuje się łącznie z rozliczeniami z innych tytułów, w tym wkładów mieszkaniowych lub budowlanych (wg wartości rynkowej), opłat eksploatacyjnych i spłat kredytów.
2. Zasady rozliczeń Spółdzielni z mieszkańcami i użytkownikami zwalnającymi domy, lokale i garaże z tytułów określonych w ust. 1 dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni oraz niniejszym Regulaminie.
3. Mieszkańcy i użytkownicy zwalnający lokal, przekazujący go do dyspozycji Spółdzielni, zobowiązani są przekazać go po jego odnowieniu w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu, w jakim go obejmowali (poza normalnym zużyciem) chyba, że umowa ustanowienia prawa do lokalu stanowiła inaczej. Przez odnowienie należy rozumieć pomalowanie lub wytapetowanie ścian i sufitów wszystkich pomieszczeń oraz usunięcie lub pokrycie kosztów usunięcia uszkodzeń, za które użytkownik ponosi odpowiedzialność.

4. Rozliczenie z tytułu dodatkowego i ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokali.

1. Mieszkańcy i użytkownicy na własny koszt mają prawo do dodatkowego wyposażenia lokalu zajmowanego w oparciu o inny tytuł prawny niż własność, po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Jako zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia uznaje się:
 - 1) zastosowanie innych materiałów podłogowych w zamian za materiały będące w wyposażeniu podstawowym, np.: wyłożenie podłóg deszczułką drewniana, parkietem lub płytkami glazurowymi, itp.
 - 2) wykonanie mebli wbudowanych (np.: pawlaczy, szaf bieliźniano – ubraniowych we wnękach, szafek podokiennych i szafek wbudowanych na sprzęt gospodarczy),
 - 3) wyłożenie pomieszczeń płytkami glazurowanymi,
 - 4) obudowa węzłów i urządzeń sanitarnych,
 - 5) instalowanie umywalk i innej armatury w pomieszczeniach, które nie są w nie wyposażone,
 - 6) instalowanie kuchni lub przepływowych podgrzewaczy do wody.

3. Przy ponadnormatywnym wyposażeniu i wykończeniu mającym charakter trwały, mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są uwzględniać:
 - 1) dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu winno być wykonane w sposób umożliwiający dostęp do głównych przewodów instalacyjnych w lokalu (wodno-kanalizacyjnych, centralnej ciepłej wody, c. o., elektrycznych),
 - 2) nie należy obudowywać instalacji gazowej w lokalu (przewodów, przyborów, licznika, itp.),
 - 3) w przypadku awarii w instalacjach, o których mowa wyżej, mieszkaniec lub użytkownik ma obowiązek umożliwić odpowiednim służbom Spółdzielni dostęp do przewodów i instalacji, w celu usunięcia awarii,
 - 4) Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia w dodatkowym wyposażeniu i wykończeniu lokalu, wynikłe wskutek awarii lub konieczności jej usunięcia, przy zachowaniu należytej staranności, w trakcie prowadzenia prac przy usuwaniu awarii.
4. Przyjmuje się jako zasadę, że wprowadzenie dodatkowego wyposażenia może nastąpić po okresie gwarancji budynku celem umożliwienia pełnego egzekwowania usuwania usterek przez wykonawcę.
5. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonuje się bezpośrednio pomiędzy osobą opuszczającą oraz osobą, na której rzecz jest ustanowione prawo do tego lokalu.

5. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Knurowianka” w Knurowie.