

## REGULAMIN

Spółdzielni Mieszkaniowej „SIELEC” w Sosnowcu dotyczący określenia obowiązków spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie napraw wewnątrz budynków wielorodzinnych.

### Podstawy prawne:

1. Art. 8 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 ze zmianami).
2. §78<sup>3</sup> Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „SIELEC”.

### § 1

Ilekroć w regulaminie mowa o:

1. **Naprawie** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na okresowym wykonaniu niezbędnych prac naprawczych dla utrzymania budynku i lokali mieszkalnych w należytych stanie technicznym.
2. **Konserwacji** – należy przez to rozumieć dokonywanie zabiegów mających na celu utrzymanie instalacji technicznych i urządzeń sanitarnych w budynku i lokalach mieszkalnych w dobrym stanie lub zabezpieczenie ich przed zniszczeniem i przedwczesnym zużyciem.
3. **Remontu** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji.
4. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze prawo własności lokalu, lokatorskie prawo do lokalu, najemca lokalu oraz osoba, która zajmuje lokalu bez tytułu prawnego.

### § 2

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
  - a) przewodów instalacji wody zimnej i ciepłej do pierwszego zaworu odcinającego włącznie,
  - b) przewodów instalacji gazowej- bez urządzeń odbiorczych,
  - c) pionów kanalizacyjnych - bez kratek ściekowych, syfonów i odpływów dopionowych,
  - d) instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami i zaworami termostatycznymi bez głowic.
  - e) przewodu zasilającego instalację elektryczną do tablicy elektrycznej – mieszkaniowej ”TM” (z wyłączeniem tablicy). W razie potrzeby zwiększenia mocy, co jest równoznaczne z wymianą przewodu zasilającego - użytkownik lokalu dokona wymiany przewodu we własnym zakresie i na własny koszt.
  - f) przewodów wentylacyjnych (pion przewodu wentylacyjnego),

- g) przewodów spalinowych (pion przewodu spalinowego),
  - h) naprawa elementów konstrukcyjnych balkonów i loggii (bez malowania) na podstawie oceny dokonanej przez inspektora nadzoru budowlanego.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest naprawić szkody powstałe wewnątrz lokalu na skutek awarii instalacji lub elementów konstrukcji budynku, za sprawność których jest odpowiedzialna Spółdzielnia (np. awaria instalacji c.o. pionów wodnych i kanalizacyjnych, zacieki powstałe w wyniku nieszczelności dachu) – z wyłączeniem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie od firmy ubezpieczeniowej.
  3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za zabudowę pionów instalacyjnych przez użytkowników lokali mieszkalnych bez zgody Spółdzielni. Użytkownik lokalu mieszkalnego ponosi koszty napraw zabudowy.

### § 3

Naprawy lub wymiany wewnątrz lokali obciążające użytkownika lokalu mieszkalnego obejmują :

1. Naprawę lub wymianę podłóg, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych.
2. Konserwację, naprawę i wymianę drzwi wewnętrznych i wejściowych do mieszkania, wymiana klamek, zamków, wstawianie szyb.
3. Konserwację, naprawę i wymianę drzwi do przynależnej piwnicy.
4. Wymianę wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz konserwację i wymianę urządzeń sanitarno-technicznych będących na wyposażeniu lokalu.
5. Zabrania się zabudowy pionów gazowych i centralnego ogrzewania
6. Piony wodno-kanalizacyjne nie mogą być zabudowane, w sposób uniemożliwiający Spółdzielni przeprowadzenie remontu tych instalacji lub usunięcia awarii:
  - a. w przypadku samowolnej zabudowy w/w pionów w sposób trwały czyli obłożenia miejsc dostępu do pionów płytkami, boazerią, tapetą itp. Spółdzielnia nie będzie ponosiła kosztów uszkodzenia przy demontażu tych elementów oraz nie będzie wykonywać naprawy lub pokrywać kosztów tej naprawy.
  - b. użytkownik lokalu winien zabezpieczyć odpowiednią ilość płytek (tapety itp.) na wypadek konieczności ich wymiany (we własnym zakresie) po usunięciu awarii lub pracach remontowych.
7. Zapewnienie dostatecznego napływu powietrza do mieszkań poprzez montaż nawiewników okiennych oraz utrzymywanie normatywnej temperatury tj. 20°C i wilgotności 40 -60 %.
8. Usuwanie zagrzybienia w przypadku niewłaściwej eksploatacji mieszkania, będącej konsekwencją braku stałego napływu powietrza i utrzymywania normatywnej temperatury w lokalu.
9. Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych oraz ponoszenie kosztów udrażniania pionów w razie stwierdzenia zatkania z winy użytkownika.
10. Odnawianie lokalu w okresach gwarantujących jego utrzymanie w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym przez :

- a) malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian, położenie gładzi gipsowych, naprawa uszkodzonych tynków,
  - b) malowanie drzwi i urządzeń grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
  - c) konserwację /malowanie/ balkonów, logii, balustrad balkonów z zachowaniem pierwotnej kolorystyki zewnętrznej oraz malowanie ościeży po wymianie stolarki okiennej we własnym zakresie z zachowaniem kolorystyki elewacji.
11. Likwidację wszelkich uszkodzeń i naprawę na swój koszt szkód powstałych w budynku lub otoczeniu budynku z winy użytkownika lokalu mieszkalnego, jego domowników lub osób korzystających z jego lokalu.
  12. W przypadku istniejących zaworów grzejnikowych starego typu- wymianę na zawory termostatyczne łącznie z głowicami.
  13. Wymianę grzejnika na własne życzenie. Po wymianie grzejników wszelka odpowiedzialność za zmienioną część instalacji grzewczej przechodzi ze Spółdzielni na użytkownika lokalu.
  14. Wymianę grzejnikowych głowic termostatycznych (w przypadku uszkodzenia mechanicznego).
  15. Zamknięcie oraz utrzymanie czystości w komórce piwnicznej oraz wynajętych pomieszczeniach części wspólnej.
  16. Dezynsekcje i dezynfekcje lokalu.
  17. Montaż i konserwację domofonów.
  18. Naprawę i wymianę drzwiczek i zamków przy skrzynkach pocztowych.
  19. W przypadku wymiany grzejników c.o. w lokalach mieszkalnych, o której mowa w pkt 13 powyżej, użytkownik lokalu zobowiązany jest zwrócić do Spółdzielni zdemontowane grzejniki.

#### § 4

Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest:

1. Utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia oraz pomieszczenia pomocnicze (piwnice, wnęki, balkony we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz przestrzegać obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu użytkownika lokali i porządku domowego.
2. Udostępnienia lokalu w celu wykonania przeglądów, remontów instalacji części wspólnej.
3. Zawiadomić na piśmie Spółdzielnię o zamiarze wykonania remontu lokalu.
4. Prace remontowe wykonywać w godzinach najmniej uciążliwych dla pozostałych mieszkańców nie dłużej niż dwa miesiące od daty otrzymania pisemnej zgody Spółdzielni na wykonanie prac.
5. Do ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie szkody spowodowane podczas remontu.
6. Do sprzątania zabrudzeń na klatce schodowej spowodowanych wykonywanym remontem.
7. Do zamówienia we własnym zakresie gruzownika od firmy wywożącej odpady komunalne lub nieodpłatnego przekazania własnym transportem w ilości do 1m<sup>3</sup> jednorazowo do punktu selektywnego składowania odpadów komunalnych.

8. Wrzucanie gruzu i innych odpadów materiałowych do pojemników na odpady stałe jest zabronione.

## § 5

Zasady wymiany oraz dofinansowania przez Spółdzielnię kosztów wymiany stolarki okiennej:

1. Wymiany stolarki okiennej dokonuje użytkownik lokalu mieszkalnego we własnym zakresie zgodnie ze sztuką budowlaną.
2. Warunkiem rozliczenia finansowego Spółdzielni z użytkownikiem lokalu jest zgłoszenie przez użytkownika lokalu przed wymianą stolarki okiennej do rejestru prowadzonego w Spółdzielni.
3. Okna nie będą różnić się podziałem od innych zabudowanych w pionie mieszkań, a okno w kuchni oprócz rozszczelnienia będzie wyposażone w nawiewnik.
4. Odpady remontowe tj. gruz, zdemontowane okna będą usunięte przez użytkownika lokalu i wywiezione na wysypisko we własnym zakresie i na własny koszt.
5. Faktura za wymianę stolarki okiennej będzie rozliczona według aktualnych cen stolarki przyjętych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec” do rozliczeń w danym roku.
6. Zwrot kosztów nastąpi na podstawie wyceny wyłącznie za stolarkę okienną w kolorze białym (od strony zewnętrznej).
7. Po wymianie stolarki użytkownik lokalu mieszkalnego ma obowiązek zgłosić stolarkę do odbioru technicznego oraz przedłożyć w Spółdzielni oryginał faktury za tę wymianę.
8. W treści faktury będzie zaznaczone „wymiana stolarki okiennej”
9. Koszty wymiany stolarki okiennej obciążają Spółdzielnię i użytkownika lokalu według następującego udziału procentowego:
  - 80% kosztów wymiany ponosi użytkownik lokalu
  - 20% kosztów wymiany ponosi Spółdzielnia.
10. Faktura będzie rozliczana według aktualnych cen stolarki przyjętych w Spółdzielni do rozliczeń w danym roku.
11. Rozliczenie Spółdzielni z użytkownikami lokali mieszkalnych z tytułu wymiany stolarki okiennej odbywać się będzie wg kolejności zgłoszeń w rejestrze.
12. Liczba osób, którym Spółdzielnia zwróci w części koszty wymiany stolarki okiennej jest ograniczona i będzie uzależniona od środków finansowych uzyskanych na ten cel w danym roku przez Spółdzielnię z dodatkowego odpisu na fundusz remontowy.
13. W stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych zalegających z opłatami za lokale rozliczenie za wymianę stolarki okiennej będzie wstrzymane do czasu uregulowania zadłużenia.
14. Użytkownik lokalu mieszkalnego może ubiegać się o ponowną refundację wymiany stolarki okiennej po upływie 10 lat.
15. Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do zwrotu otrzymanych od Spółdzielni kosztów wymiany stolarki okiennej, w przypadku zbycia lokalu przed upływem 3 lat od dnia otrzymania refundacji.

§ 6

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się odpowiednio do pozostałych użytkowników lokali również do najemców lokali użytkowych i garaży, z uwzględnieniem postanowień ust. 2, 3 i 4 niniejszego paragrafu.
2. Koszty wymiany stolarki okiennej i drzwiowej ponoszą w równej wysokości po 50% Spółdzielnia i najemca lokalu użytkowego.
3. Naprawa i wymiana bram wjazdowych do garaży należy do obowiązków Spółdzielni.
4. Koszty montażu instalacji domofonowej ponoszą w równej wysokości po 50% Spółdzielnia i najemca lokalu użytkowego.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr ...9/2024... z dnia 26.03.2024 i obowiązuje z dniem uchwalenia.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej SM „SIELEC”  
*M. Cegłowski*  
mgr inż. Marek Cegłowski

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej SM „SIELEC”  
*L. Sadowski*  
inż. Łukasz Sadowski

KIEROWNIK  
ds. administracji i obsługi mieszkaniowych

*J. Janas*  
mgr Jolanta Janas