

## REGULAMIN

### Określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Mamry” w Giżycku i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali.

#### POSTANOWIENIA OGÓLNE:

##### §1.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu opracowane zostały na podstawie przepisów:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982r Prawo Spółdzielcze /Dz.U. z 1995r nr 54 poz.288/,
- 2) ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane /tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. nr 207 poz. 2016 z późn. zmianami/
- 3) art.471 ustawy Kodeks Cywilny,
- 4) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych /Dz.U. z 1999 r nr 74, poz. 836/
- 5) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz.U. z 2002 r nr 75, poz. 690/
- 6) ustawy z dnia 15.12.2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz.U. z 2003 r nr 119, poz. 1116; zm. z 2004 r. nr 19, poz. 177/
- 7) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „MAMRY” w Giżycku zarejestrowanego postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie dn. 17.07.2003 r. i wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego.

##### §2.

Ilekroć w regulaminie mowa o:

- 1) **naprawie** - należy przez to rozumieć działalność polegającą na okresowym wykonaniu niezbędnych robót dla utrzymania budynku i lokali mieszkalnych w należytym stanie technicznym. Zakres napraw powinien obejmować w pierwszej kolejności roboty polegające na zapewnieniu bezpieczeństwa mieszkańcom oraz roboty zabezpieczające budynek i jego elementy przed niszczeniem,

- 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 uchronienie 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) **modernizacji** – należy przez to rozumieć trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu,
- 5) **wnętrzu lokalu** - należy przez to rozumieć powierzchnię lokalu wynikającą z przydziału lokalu, lub umowy o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu z wyłączeniem balkonów i loggii, wyznaczoną ścianami zewnętrznymi tego lokalu wyposażoną w stolarkę okienną i drzwiową, instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania, antenową wraz z urządzeniami sanitarnymi, gazowymi, centralnego ogrzewania oraz podłoga betonowe i wykładziny podłogowe.

### §3.

Przepisom regulaminu nie podlegają:

- 1) garaże,
- 2) lokale mieszkalne i użytkowe wynajmowane przez Spółdzielnię,

## OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

### §4.

1. Spółdzielnia jako właściciel lub współwłaściciel i zarządca budynków jest zobowiązana do utrzymania sprawnego działania instalacji i urządzeń technicznych stanowiących normatywne wyposażenie, umożliwiając członkowi Spółdzielni korzystanie z instalacji wewnętrznych i urządzeń techniczno-sanitarnych znajdujących się w lokalu mieszkalnym oraz do zapewnienia ogrzewania lokalu, sprawnego działania innych urządzeń ogólnego użytku.
2. Utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców, a także jego otoczenia,
3. Remont i konserwacja budynku, pomieszczeń wspólnego użytku, urządzeń technicznych wymienionych w ust. 1 i 2 oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn z zastrzeżeniem, że członek Spółdzielni obciąża obowiązek pokrycia szkody powstałej z jego winy.

## §5.

1. Spółdzielnia wewnątrz lokalu mieszkalnego dokonuje okresowych pomiarów i kontroli sprawności stanu technicznego:
  - a) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych /spalinowych, wentylacyjnych/ co najmniej raz w roku,
  - b) instalacji elektrycznej i odgromowej co najmniej raz na 5 lat.
2. Wyniki badań i kontroli stanu technicznego instalacji i osprzętu, o których mowa w ust. 1, w czasie użytkowania lokalu dołącza się do książki obiektu budowlanego.

## §6.

Przed oddaniem lokalu do zamieszkania członkowi Spółdzielni, zwolnionego przez dotychczasowego użytkownika, Administracja sporządza pisemny protokół – określający stan lokalu.

## §7.

W zakresie napraw i utrzymania wewnątrz lokali Spółdzielnię obciąża konserwacja, naprawa lub wymiana instalacji i elementów wyposażenia technicznego wchodzących w zakres normatywnego wyposażenia lokalu, a w szczególności:

1. naprawa i wymiana pionów instalacji wodociągowej wraz z wodomierzem mieszkaniowym (w tym legalizacja wodomierza) i z zaworem odcinającym dopływ wody do instalacji wewnątrz mieszkania (z wyjątkiem napraw wymienionych w § 10 ust.1 pkt.4 lit. b)
2. naprawa i wymiana pionów kanalizacyjnych oraz udrażnianie pionów,
3. naprawa i wymiana instalacji gazowej do gazomierza, a w budynkach z gazomierzami zbiorczymi do zaworów odcinających dopływ gazu do urządzeń odbiorczych wraz z zaworem - bez urządzeń odbiorczych,
4. naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, a w razie awarii Spółdzielnia usuwa usterkę i dokonuje wymiany na grzejnik standardowy,
5. naprawa i wymiana pionów instalacji elektrycznej do licznika,
6. naprawa i wymiana zbiorczej anteny telewizyjnej bez osprzętu w mieszkaniu,
7. Wymiana konieczna stolarki okiennej
  - a. Uznaje się, że wszystkie okna zamontowane w budynkach przed dniem 1 stycznia 1991 r. kwalifikują się do wymiany,

- b. Konieczność wymiany okien zamontowanych w budynkach po 1 stycznia 1991 r. stwierdza komisja z udziałem członka oraz przedstawicieli Spółdzielni.
- c. Członek Spółdzielni zainteresowany wymianą okien składa w Spółdzielni wniosek zawierający ilość, wielkość okien i datę ich wybudowania, wskazanie firmy która dokona wymiany oraz oświadczenie członka, że nie zalega we wnoszeniu opłat związanych z zajmowanym mieszkaniem.
- d. Spółdzielnia po rozpatrzeniu wniosku, o którym mowa w pkt. C wydaje członkowi promesę, w której zobowiązuje się do zapłacenia bezpośrednio firmie montującej okna, koszt ich wymiany obejmujący:
  - transport stolarki do lokatora
  - demontaż dotychczasowych okien
  - montaż nowych okien zakupionych przez członka Spółdzielni
  - uzupełnienie tynku i wykończenie okien od zewnątrz i wewnątrz
  - dostarczenie i zamontowanie parapetów zewnętrznych z blachy ocynkowanej
  - uprzątnięcie i wywiezienie poza teren Spółdzielni odpadów związanych z montażem i demontażem okien.

Podstawą wystawienia faktury za w/w prace będzie protokół odbioru podpisany przez członka Spółdzielni i przedstawiciela Spółdzielni.

- e. Spółdzielnia poniesie koszty wymienione w pkt. d nie więcej jednak niż 33 zł. /trzydzieści trzy/ netto za 1 metr bieżący obwodu okna. W przypadku przekroczenia powyższej kwoty, różnice zapłaci bezpośrednio członek Spółdzielni.
- f. Po dokonaniu wymiany okien, członek przejmuje całkowitą odpowiedzialność za stan techniczny okien.
- g. Koszt zakupu okien pokrywa w całości członek Spółdzielni.
- h. W uzasadnionych przypadkach wymiany okien może dokonać Spółdzielnia, z tym że koszt zakupu okna pokrywa członek Spółdzielni.
- i. Zarząd Spółdzielni może sporządzić listę preferowanych firm produkujących lub montujących okna o określonym standardzie celem zapewnienia właściwej jakości okien.

8. naprawy podłóg i podłóży w wypadku ich zalania przez pęknięty grzejnik, członek ponosi koszty wymiany posadzki /podłogi/ proporcjonalnie do upływu okresu normatywnego użytkowania. Naprawa i wymiana podłóży betonowych wraz z naprawą izolacji przeciwwilgociowej i obróbek blacharskich na balkonach loggii w przypadku ich uszkodzenia wynikającego z przecieków, nierówności i popękań. Uzupełnienie ubytków konstrukcyjnych tych elementów oraz naprawa balustrad bez wymiany elementów szklanych. Członek Spółdzielni ponosi w całości koszt posadzki (terakota lub inny rodzaj posadzki).

9. usuwanie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu, wycieków wody z instalacji itp., napraw dla usunięcia zniszczeń wewnątrz lokalu powstałych na skutek niewykonania prac należących do obowiązków Spółdzielni,

10. usuwanie niedrożności przewodów kominowych oraz usuwanie usterek związanych z nieprawidłowym ciągiem w przewodach.

## §8.

Jeżeli lokal lub budynek wymaga napraw lub remontu obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia

zawiadamia członka o terminie ich wykonania, a członek zobowiązany jest udostępnić lokal w celu wykonania koniecznych robót.

## **OBOWIĄZKI CZŁONKA SPÓŁDZIELNI**

### **§9.**

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz przestrzegać obowiązującego w Spółdzielni regulaminu użytkowania lokali i porządku domowego,
- 2) dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, a w szczególności: drzwi wejściowe do budynku, klatki schodowe, korytarze, suszarnie i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

### **§10.**

1. Do podstawowych obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu, wykonywanych staraniem i na koszt członka Spółdzielni należy:

- 1) konserwacja, naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz naprawa ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) konserwacja (malowanie, kitowanie) okien, loggii, z zachowaniem pierwotnej kolorystyki zewnętrznej oraz malowanie ościeży po wymianie stolarki okiennej we własnym zakresie z zachowaniem kolorystyki elewacji,
- 3) konserwacja, naprawa i wymiana drzwi wewnętrznych i wejściowych do mieszkania, mebli (szaf) wbudowanych w lokal oraz wymiana klamek, zamków, wstawianie szyb, w tym także w piwnicach,
- 4) a) wymiana wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz konserwacja i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych będących na wyposażeniu lokalu (z wyjątkiem napraw wymienionych w § 7 pkt 1 regulaminu, b) wymiana wodomierzy jeżeli z jego winy została naruszona plomba lub uszkodzony wodomierz,
- 5) wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej od licznika wraz z zabezpieczeniem i osprzętem,
- 6) zapewnienie dostatecznego napływu powietrza do mieszkania oraz utrzymywanie normatywnej temperatury tj. 16<sup>o</sup> C i wilgotności,
- 7) usuwanie zagrzybienia w przypadku niewłaściwej eksploatacji mieszkania, co jest konsekwencją nieprzestrzegania odpowiedniego wietrzenia i utrzymywania normatywnej

temperatury w lokalu,

- 8) partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej, wg zasad określonych §7 pkt 7,
  - 9) naprawa i wymiana osprzętu zbiorczej anteny telewizyjnej w lokalu,
  - 10) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych oraz udrażnianie pionów w razie stwierdzenia zatkania z winy użytkownika,
  - 11) odnawianie lokalu w okresach gwarantujących jego utrzymanie w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym przez:
    - a) malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian oraz naprawę uszkodzonych tynków,
    - b) malowanie drzwi i okien w całości oraz urządzeń ogrzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
- 1) zgłaszanie wszelkich przecieków wody w urządzeniach odbiorczych z uwzględnieniem zaworu odcinającego,
  - 2) likwidacja wszelkich uszkodzeń i naprawienie na swój koszt szkód powstałych w budynku lub otoczeniu budynku z winy członka, jego domowników lub osób korzystających z jego lokalu.
1. W przypadku dokonywania przeróbki lub wymiany instalacji elektrycznej, gazowej, centralnego ogrzewania lub ich elementów w lokalu z własnej inicjatywy, członek Spółdzielni zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię na piśmie o tym zamiarze przed dokonaniem takich czynności. Po wykonaniu prac członek winien wykonać badania instalacji (pomiar, próbę szczelności), a wyniki kontroli ochrony przeciwporażeniowej w lokalu i protokoły pomiarów, czy próby szczelności połączeń, członek Spółdzielni powinien starannie przechowywać i okazywać każdorazowo osobom dokonującym okresowych kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznej i gazowej.
  2. Naprawy wewnątrz lokalu mieszkalnego zaliczone do obowiązków członka, mogą być wykonywane przez Spółdzielnię za odpłatnością, poza miesięcznymi opłatami wnoszonymi do Spółdzielni za używanie lokalu.
  3. Za roboty wykonane na indywidualne zlecenie członka, o których mowa w ust. 3 Spółdzielnia wystawia fakturę wg ogólnie obowiązujących zasad.
  4. Członek zobowiązany jest pokryć w niezbędnym zakresie koszty modernizacji budynku.

## §11.

1. Wykonanie we własnym zakresie robót modernizacyjnych w mieszkaniu każdorazowo wymaga zgody Spółdzielni.
2. Roboty modernizacyjne mieszkania nie mogą powodować naruszenia konstrukcji budynku, kanałów kominowych i przewodów wentylacyjnych i muszą być przeprowadzane zgodnie

z przepisami prawa budowlanego.

3. Członek jest zobowiązany w taki sposób dokonać przebudowy, zabudowy, ulepszeń w ramach modernizacji mieszkania, aby w przypadku konieczności wykonania napraw obciążających Spółdzielnię (instalacja wod-kan, elektryczna, gazowa i cent.-ogrzew.) był swobodny dostęp do miejsca robót. Brak swobodnego dostępu i konieczność zniszczenia wykonanych elementów modernizacji lokalu obciąża członka i nie rodzi odpowiedzialności Spółdzielni za szkody.
4. Członek ponosi koszty związane z naprawą lub wymianą zmodernizowanych elementów oraz związane z ewentualnym przywróceniem do stanu pierwotnego, w przypadku wystąpienia uszkodzeń tych elementów w trakcie wykonywania napraw i modernizacji przez Spółdzielnię.

## **§12**

Traci moc obowiązujący Regulamin określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „MAMRY” i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnianymi lokale, z późniejszymi zmianami zatwierdzony Uchwałą nr 5/91 z dnia 21.01.1991r. Radą Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „MAMRY” w Giżycku.

## **§13**

Regulamin zatwierdzono Uchwałą nr 35/2005 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „MAMRY” z dnia 20.12.2005 r. z mocą obowiązującą od 01.01.2006 r.