

# **REGULAMIN**

## **obowiązków Spółdzielni oraz Użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali będących w zasobach Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czarnkowie**

### **I. Postanowienia ogólne:**

#### **§ 1**

1. Niniejszy regulamin opracowano na podstawie przepisów:
  - a) Statut Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czarnkowie,
  - b) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 4 /2001 z późniejszymi zmianami),
  - c) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny,
  - d) Ustawa Prawo budowlane.
2. Użyte w niniejszym Regulaminie określenia oznaczają:
  - a) Użytkownik – członek Spółdzielni, współmieszkańcy członka, najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoba posiadająca odrębną własność lokalu, osoba nie będąca członkiem,
  - b) Spółdzielnia – organy Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czarnkowie,
  - c) Lokal – lokal mieszkalny lub użytkowy, pomieszczenie gospodarcze oddane do indywidualnego użytkowania,
  - d) Pomieszczenie ogólnego użytku – klatki schodowe, korytarze, ciągi komunikacyjne w piwnicach, pralnie, suszarnie, wózkarnie, itp.

#### **§ 2**

1. Ustalenia niniejszego regulaminu określają obowiązki administracji Spółdzielni oraz użytkownika w zakresie napraw urządzeń i elementów wykończenia oraz wyposażenia wewnątrz lokali.
2. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych urządzeń, elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali, łącznie ze stolarką okienną i drzwiami wejściowymi do lokali.

#### **§ 3**

1. Naprawy stanowiące zakres obowiązków Spółdzielni finansowane są przez Spółdzielnię ze środków funduszu remontowego.
2. Naprawy stanowiące zakres obowiązków użytkownika Spółdzielni finansowane są ze środków osobistych użytkownika i stanowią jego koszty własne. Dotyczy to również usuwania skutków uszkodzeń powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkujących.
3. Użytkownik Spółdzielni jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu w zakresie jego dotyczącym, za wszystkie osoby użytkujące lokal, jak i przebywające w tym lokalu.

#### **§ 4**

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika Spółdzielni mogą być wykonane przez Spółdzielnię w miarę istniejących możliwości, na zasadach zleconej usługi odpłatnej.

## **II. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw:**

### **§ 5**

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

1. Naprawa instalacji elektrycznej od tablicy głównej do tablicy bezpiecznikowej lub licznikowej w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych tablic,
2. Naprawa całej instalacji centralnego ogrzewania,
3. Zwrot części kosztów wymienionych okien i drzwi balkonowych zakupionych przez członka, wykonanego przez firmę obcą, po uprzednim uzgodnieniu ze Spółdzielnią, na zasadach określonych w odrębnym Regulaminie,
4. Naprawa instalacji gazowej do zaworów odcinających przybory gazowe wraz z tymi zaworami.
5. Naprawa instalacji wodociągowej wody zimnej i ciepłej do zaworów odcinających w mieszkaniu, łącznie z tymi zaworami oraz wymiana wodomierzy.
6. Naprawa i udrażnianie pionów instalacji kanalizacji sanitarnej,
7. Naprawa ścian, sufitów, posadzek i tynków nie uszkodzonych z winy lokatora,
8. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np.: usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu lub instalacji c.o., pionu instalacji kanalizacyjnej czy wodociągowej).
9. Naprawa stolarki okiennej, za wyjątkiem PCV,
10. W przypadkach losowych ma wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza może rozszerzyć zakres napraw należących do obowiązków Spółdzielni.

### **§ 6**

Naprawy wyszczególniane w § 5 należą do obowiązków Spółdzielni tylko wtedy, gdy nie stanowią skutków zawinionego działania ze strony członka Spółdzielni lub osób z nim zamieszkujących.

## **III. Obowiązki użytkownika Spółdzielni w zakresie napraw:**

### **§ 7**

1. Do obowiązków użytkownika Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokalu mieszkalnego należy obowiązek odnowienia lokalu polegający w szczególności na:
  - a) Malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z potrzeb estetycznych (nie rzadziej jak 1 raz w ciągu 4 lat),
  - b) Malowaniu drzwi, okien (dwustronnie), ścian i podłóg przeznaczonych do malowania, grzejników, rur i innych urządzeń wymagających zabezpieczenia przed korozją,
  - c) Instalacja gazowa wymaga malowania farbą olejną w kolorze żółtym. Zaworów nie należy malować.
2. Naprawa lub wymiana urządzeń techniczno – sanitarnych. Do urządzeń tych zalicza się:
  - wannę lub brodzik wraz z baterią, syfonem i natryskiem,
  - piec kąpielowy z wyposażeniem,
  - piec kuchenny z wyposażeniem,
  - zlewozmywak lub zlew z baterią i syfonem,
  - umywalkę z baterią i syfonem,
  - wężyki przyłączeniowe do baterii,
  - krany czerpalne,
  - miskę ustępową z sedesem i spłuczką,
  - termę gazową i elektryczną.
3. Naprawa podłóg i wykładzin.
4. Naprawa instalacji elektrycznej wraz z osprzętem na odcinku od tablicy bezpiecznikowej lub licznikowej do odbiorników.
5. Naprawa podejść wodociągowych.
6. Uszczelnienie, szklenie okien i drzwi.

7. Naprawa pływaków i zaworów w spłuczkach ustępowych oraz uszczelek w zaworach czerpalnych i ustępowych spłuczkach ciśnieniowych.
8. Naprawa zwrotnic w stolarce okiennej oraz zamków w stolarce drzwiowej.
9. Naprawa wbudowanych szaf i szafek.
10. Udrożnienie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionu kanalizacji sanitarnej wraz z syfonem, kratką ściekową, syfonem nadstropowym.
11. Naprawa i wymiana drzwi łącznie z wejściowymi do mieszkań.
12. Przemontowanie podzielnika ciepła w przypadku wymiany grzejników c.o. na wniosek użytkownika.
13. Korzystanie z urządzeń pomiarowych wyłącznie zalegalizowanych.
14. Likwidacja zagrzybień lokalu powstałych z winy użytkownika.
15. Zamontowany w lokalu gazowy podgrzewacz wody przepływowej podlega przeglądowi na koszt użytkownika. Przegląd urządzenia należy przeprowadzić co najmniej jeden raz w roku. Przegląd powinien być wykonany przez autoryzowany serwis producenta lub przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia do wykonywania tych prac. Zakres przeglądu określa instrukcja eksploatacji urządzenia.

### § 8

Obowiązkiem każdego użytkownika jest natychmiastowe zgłaszanie w administracji osiedla zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np.: pęknięcia i zatory rur, zacieki sufitów itp.), bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy dotyczy.

### § 9

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu, budynku i jego otoczeniu powstałe z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkujących obciążają materialnie członka Spółdzielni.

### § 10

Wszelkie przeróbki w lokalach nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, zmiany o charakterze zmian konstrukcyjnych (np.: wykonywanie otworów w ścianach nośnych, stawianie i rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggi, zakładanie krat i rolet zewnętrznych w oknach, montaż reklam i szyldów, instalowanie dodatkowych kranów lub grzejników c.o., wymiana okien itp.) mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów Prawa budowlanego.

### § 11

Zakazuje się użytkownikom lokali wykonywania następujących robót:

1. Stosowanie automatu ciśnieniowego przy misce ustępowej.
2. Montaż panelu natryskowego lub wanny z hydromasażem na wodociągowej instalacji wewnętrznej lokalu nie wyposażonej w zawór zwrotny.
3. Samowolnej zmiany lokalizacji kratki wentylacyjnych.
4. Montażu wyciągowych wentylatorów elektrycznych do przewodów wentylacyjnych.

### § 12

1. Wszelkie prace wykonywane na instalacji gazowej i elektrycznej wykonywać mogą **wyłącznie** osoby posiadające odpowiednie uprawnienia energetyczne.
2. Po pracach wykonywanych na instalacji gazowej użytkownik lokalu dostarcza do Administracji Spółdzielni protokół z przeprowadzenia próby szczelności.
3. W przypadku montażu lub wymiany gazowych podgrzewaczy wody przepływowej obowiązkowo należy dostarczyć protokół kominiarski.

### § 13

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, użytkownik winien natychmiast zamknąć zawór

przy gazomierzu oraz zawiadomić Administrację Spółdzielni, lub w wypadku, gdy jest to niemożliwe - rozdzielnię gazu.

#### § 14

W celu skontrolowania stanu urządzeń technicznych i ogólnego stanu lokalu, jak i w przypadkach konieczności przeprowadzenia napraw należących do obowiązków Spółdzielni, użytkownik zobowiązany jest udostępnić wejście do zajmowanego lokalu osobom upoważnionym.

#### § 15

1. Ustalenia niniejszego regulaminu obowiązują od dnia jego uchwalenia.
2. Traci moc Uchwała nr 1/VII/99 z dnia 6 grudnia 1999 r Rady Nadzorczej Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w sprawie zatwierdzenia zasad i obowiązków Spółdzielni i członków – użytkowników mieszkań w zakresie napraw wewnątrz lokali.

**Niniejszy Regulamin zatwierdzono do stosowania uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/I/2010 z dnia 27 stycznia 2010 r.**