REGULAMIN PODZIAŁU OBOWIĄZKÓW POMIĘDZY POMORSKĄ SPÓŁDZIELNIĄ MIESZKANIOWĄ A UŻYTKOWNIKAMI W ZAKRESIE REMONTÓW I KONSERWACJI LOKALI

(tekst jednolity)

Celem regulaminu jest określenie obowiązków dotyczących utrzymania nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię, podziału obowiązków pomiędzy spółdzielnią a użytkownikami lokali co do lokali oraz części wspólnych nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię.

§ 1

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

1. remoncie — należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji. Pod pojęciem tym należy też rozumieć naprawy i przebudowy,
2. czynnościach konserwacyjnych – należy przez to rozumieć wykonywanie prac mających na celu utrzymanie we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków, lokali i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości spółdzielni,
3. renowacji – odświeżenie, odnowienie budynku lub jego części, terenów zielonych i obiektów małej architektury
4. naprawie – przywrócenie do stanu pierwotnego budynku lub jego części po uszkodzeniu nie wymagającym przeprowadzenia remontu,
5. budynku – należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny, a także inny obiekt, w którym mieszkańcy i/lub użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń i/lub urządzeń oraz z działki, na której jest położony.
6. lokalu – należy przez to rozumieć odrębny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, wchodzących w skład budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi, który wraz z gruntem może być przedmiotem odrębnej własności,
7. garażu — należy przez to rozumieć garaż wolnostojący lub wydzieloną część zespołu garażowego, który wraz z gruntem może być przedmiotem odrębnej własności,

8. nieruchomości Spółdzielni - należy przez to rozumieć budynki, garaże wraz z przynależnym im terenem i urządzeniami, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem,
9. części wspólnej - grunt oraz te części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali
10. użytkowniku - należy przez to rozumieć:
    a. osobę fizyczną lub prawną dysponującą tytułem prawnym do lokalu w budynku:
        - członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze /lokatorskie lub własnościowe/ prawo do lokalu,
        - właściciela/współwłaściciela lokalu stanowiącego przedmiot odrębnego prawa własności bez względu na to, czy jest członkiem Spółdzielni,
        - posiadacza/współposiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uzyskanego w drodze przetargu, umowy kupna, dziedziczenia, darowizny lub na podstawie innego tytułu prawnego niebędącego członkiem Spółdzielni,
        - najemcę lokalu posiadającego tytuł prawny do lokalu na podstawie zawartej umowy ze Spółdzielnią,
    b. mieszkańca lokalu, którym jest każda osoba zamieszkująca w lokalu niezależnie od tytułu prawnego do tego lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
    c. użytkownika garażu lub lokalu o innym przeznaczeniu, jest każda osoba zajmująca garaż/lokal niezależnie od tytułu prawnego do tego garażu/lokalu lub zajmująca garaż/lokal bez tytułu prawnego.
11. zakresie odpowiedzialności Spółdzielni – należy przez to rozumieć odpowiedzialność za awarie, usterki powstałe w częściach wspólnych nieruchomości, poza lokalem/garażem, w miejscach, do których Spółdzielnia ma swobodny i nieskrępowany dostęp celem bieżącej konserwacji oraz odpowiedzialność za piony instalacji wodociągowej do wodomierza włącznie; instalacji centralnego ogrzewania do rozdzielacza na klatce włącznie lub w przypadku braku rozdzielacza na klatce do pierwszego zaworu zlokalizowanego w lokalu (bez zaworu); instalacji gazowej do zaworu przed gazomierzem włącznie; elektrycznej do pierwszego bezpiecznika (bez bezpiecznika); instalacji kanalizacyjnej do punktu łączeniowego pionu kanalizacyjnego włącznie, chyba, że na częściach wspólnych w tym na pionach w/w instalacji stwierdzono ingerencję osób trzecich lub dokonanie ich modernizacji wtedy odpowiedzialność za awarie, usterki ponosi użytkownik lokalu.

§ 2

1. Spółdzielnia wykonuje remonty, naprawy, konserwacje wyłącznie elementów nieruchomości wspólnej, znajdujących się w zakresie odpowiedzialności

Spółdzielni, według potrzeb, z wyłączeniem instalacji i przyłączy znajdujących się w lokalu, pod warunkiem zgromadzenia środków finansowych pozwalających na ich wykonanie oraz uzyskania stosownych orzeczeń administracyjnych.

2. Obowiązki, o których mowa w ust. 1, finansowane są ze środków z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, pod warunkiem zgromadzenia środków finansowych pozwalających na ich wykonanie, zgodnie z planem remontowym Spółdzielni.

§ 3

Do obowiązków spółdzielni, zgodnie z § 2 Regulaminu, należy wykonanie robót zaliczanych do remontu budynku, o ile stanowią części wspólne:

1) Remont, konserwacja lub wymiana przyłączy, elementów przyłączy, instalacji budynku, obejmujące rozprowadzanie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych: wyposażenia, armatury i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej budynku lub wykonanie nowych przyłączy obejmujące:

a) instalację sanitarną i przyłącza kanalizacyjne

b) instalację i przyłącza wodociągowe

c) instalację centralnego ogrzewania i przyłącza sieci cieplnej niskich i wysokich parametrów

d) instalację elektryczną i przyłącza do sieci elektrycznej

e) instalację gazową i przyłącza sieci gazowej

f) instalację odgromową i uziemienia

g) kanały wentylacyjne, spalinowe, dymowe,

h) instalację oddymiającą,

i) instalacje przyzywowe (domofony) i alarmowe,

2) Remont fundamentów łącznie z izolacjami, obejmujący:

a) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie

b) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, cieplne

c) osuszanie fundamentów

3) Remont elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczący:

a) konstrukcji stropów

b) konstrukcji ścian nośnych zewnętrznych

c) konstrukcji i pokrycia dachu

d) ocieplenia stropów i stropodachów

e) kanałów spalinowych i wentylacyjnych

f) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, konstrukcji balkonów.

4) Remont elewacji budynku, obejmuje:

a) tynki i okładziny zewnętrzne

b) malowanie elewacji

c) ocieplenie ścian budynku

d) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku

5) Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien i drzwi w pomieszczeniach nieruchomości wspólnej oraz drzwi zewnętrznych.

6) remont dźwigów

7) remont i wymiana anten zbiorczych dostosowanych do odbioru naziemnej telewizji cyfrowej

8) remont balkonów i loggii w zakresie podłóż, balustrad, obróbek blacharskich, ścian i sufitów okalających balkony lub loggie;

9) Napraw daszków nad balkonami i daszków nad wejściami do klatek schodowych, jeżeli były wykonane przez Spółdzielnię;

10) Malowanie klatek schodowych w całości, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnego użytkowania;

11) Przebudowa układu funkcjonalnego budynku, obejmująca wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów związanych z udostępnianiem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych budynku dla osób niepełnosprawnych, na częściach wspólnych nieruchomości.

12) Remont części wspólnej budynku w zakresie rzeczowym odpowiadającym projektowi wykonawczemu budynku.

2. Do obowiązków spółdzielni należy wykonywanie czynności konserwacyjnych w nieruchomościach wspólnych oraz przeglądów i badań wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących.

§ 4

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy wykonanie robót zaliczanych do remontu lokalu, do którego wlicza się balkony, loggie i tarasy (poza ich konstrukcją) oraz pomieszczenia przynależne, w tym :

1) remont lub wykonanie nowych elementów w lokalach, w zakresie:

a) ścianek działowych, sufitów, tynków i okładzin wewnętrznych za wyjątkiem uszkodzeń wywołanych pracą konstrukcji budynku;

b) konserwacja i remont podłóg i posadzek(oprócz przypadków wadliwego podłoża spowodowanych awariami konstrukcji), w tym balkonowych/loggii/tarasów;

c) okien, świetlików i drzwi wraz z ich oszkleniem;

d) malowanie sufitów i ścian, lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych farb, tapet, kasetonów sufitowych itp.;

e) elementów kowalsko – ślusarskich, z wyłączeniem malowania balustrad balkonów/loggii;

f) izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych, dźwiękochłonnych i cieplnych;

g) pozostałych elementów (np. pawlaczy, trwale umieszczonych szaf wnękowych, obudowy wanien, zlewozmywaków, grzejników).

h) remont, uszczelnianie drewnianej stolarki okiennej,

i) konserwacja, remont elementów instalacji gazowych, elektrycznych i wodociągowych, urządzeń i wyposażenia lokalu w sprzęt AGD, ceramikę sanitarną, baterie, syfony lub inne urządzenia wyposażenia lokalu.

2) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych w lokalu,

3) remont wszelkich uszkodzeń poza lokalem powstałych z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu.

2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do bieżącego przeglądu prawidłowego funkcjonowania instalacji i urządzeń znajdujących się wewnątrz lokalu, a jeśli wymagany jest montaż przez osobę z uprawnieniami do montowania i podłączania danego typu instalacji- dokonywania montażu i podłączenia zgodnie z tymi wymogami, z potwierdzeniem na piśmie pod rygorem uznania, ze montaż lub/i podłączenie nastąpiło wbrew opisanemu wyżej obowiązkowi.

3. Użytkownik lokalu obowiązany jest na podstawie § 30 ust. 1 oraz § 33 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836 ze zm.) do wymiany wodomierza w terminie wskazanym w § 27 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. z 2008 r. Nr 5, poz. 29 ze zm.) pod rygorem kar przewidzianych w art. 26 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2013 r., poz. 1069 ze zm.).

§ 5

1. O wszelkich dostrzeżonych awariach lub/i nieprawidłowościach w działaniu (instalacji lub urządzeń leżących w gestii Spółdzielni), do których dostęp jest z lokalu należy natychmiast (maksymalnie w ciągu 3 dni od wystąpienia awarii) zawiadomić Spółdzielnię, pod rygorem pozbawienia prawa do dokonania napraw na koszt Spółdzielni.
2. Użytkownik obowiązany jest udostępnić lokal w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych ze Spółdzielnią, celem przeprowadzenia przeglądu technicznego, remontu albo usunięcia awarii.
3. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu pracownik Spółdzielni ma prawo wejścia do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej także przy jej udziale.
4. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół. Klucze z mieszkania przechowuje administracja Spółdzielni lub deponuje się w Biurze Straży Miejskiej, o czym należy powiadomić Użytkownika.
5. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za pogłębienie się szkody wskutek odmowy udostępnienia lokalu na zasadach ogólnych.
6. Za szkody powstałe z przyczyn leżących po stronie użytkownika odpowiada solidarnie każda z osób posiadająca tytuł prawny do lokalu, jak i osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu, przy czym właściciel lokalu nie może odmówić udzielenia Spółdzielni informacji o danych osób lokal zajmujących.

§ 6

1. Wszelkie zmiany w lokalu (w tym przeróbki i modernizacje) wymagają uprzedniego uzyskania zgody Spółdzielni i muszą być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. W przypadku układania ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i drewnianych (boazerii) należy zachować część materiału na usunięcie ewentualnych skutków awarii w przyszłości.
3. Zakazuje się obudowy instalacji gazowej.
4. W przypadku zabudowania przez użytkownika lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania lub urządzeń znajdujących się wewnątrz lokalu, użytkownik zobowiązany jest do przygotowania swobodnego dostępu do powyższych instalacji i urządzeń tzn. dostępu zaakceptowanego przez osobę wyznaczoną przez Spółdzielnię do wykonania prac na tych instalacjach i urządzeniach tak aby możliwe było podjęcie przez nią niezbędnych czynności.
5. W przypadku konieczności demontażu zabudowanych instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania lub urządzeń lub innych, Spółdzielnia nie doprowadza lokalu do stanu pierwotnego oraz nie ponosi kosztów związanych z doprowadzeniem lokalu do stanu pierwotnego.
6. Od dnia wejścia w życie niniejszego regulaminu należy dostosować się ust. 3. W przypadku niewywiązania się z obowiązku demontażu obudowy instalacji gazowej, po uprzednim wyznaczeniu przez Spółdzielnię terminu do demontażu, zabudowa zostanie usunięta przez Spółdzielnię na koszt użytkownika.

§ 7

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do utrzymania odpowiedniej temperatury (min. 16°C) w lokalu mieszkalnym tj. ogrzewania nie powodującego zagrzybienia lub wilgoci. W przypadku wystąpienia zagrzybienia lub wilgoci będących wynikiem nieprawidłowego ogrzewania, koszt usunięcia skutków ich działania ponosi użytkownik lokalu.

2. Użytkownik lokalu obowiązany jest do właściwej wentylacji lokalu, w tym dbania, by wilgotność nie przekroczyła 50%.

§ 8

1. Spółdzielnia ma prawo kontrolować wykonywanie obowiązków przez użytkowników.
2. W razie stwierdzenia rażących zaniedbań, szczególnie w zakresie nieszczelności odbiorników gazowych Spółdzielnia wyznaczy użytkownikowi odpowiedni termin

ich usunięcia, drogą zlecenia wykonania prac przez koncesjonowanego przedsiębiorcę. Po bezskutecznym upływie terminu zgłosi ten fakt przedsiębiorcy gazowniczemu, celem odcięcia dopływu gazu do tego lokalu.

§ 9

W zakresie nieuregulowanym niniejszym regulaminem obowiązują przepisy regulaminu porządku domowego, współżycia użytkowników lokali i zasad używania lokali PSM, a następnie przepisy prawa powszechnego.

§ 10

Tracą moc wszelkie dotychczasowe regulacje w zakresie objętym niniejszym Regulaminem.