

## TEKST JEDNOLITY

### REGULAMIN

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

#### Podstawy prawne:

1. Art. 8 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zmianami).
2. §78<sup>3</sup> Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „SIELEC”.

#### § 1

Ilekcroć w regulaminie mowa o:

1. **Naprawie** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na okresowym wykonaniu niezbędnych robót 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.

#### § 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. W przypadku istniejących zaworów grzejnikowych starego typu- wymiany na zawory termostatyczne łącznie z głowicami dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt użytkownik lokalu mieszkalnego,
  - e) przewodów instalacji elektrycznej bez gniazdek i przełączników,
  - f) przewodów wentylacyjnych,
  - g) przewodów spalinowych,

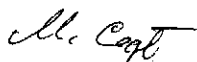
*M. Caga*

- i) naprawa elementów konstrukcyjnych balkonów i loggii (bez malowania) według oceny inspektora nadzoru budowlanego.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest usunąć zniszczenia 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 ich napraw.

### § 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, w tym także w piwnicach.
3. Wymianę wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz konserwację i wymianę urządzeń sanitarno-technicznych będących na wyposażeniu lokalu.
4. Zapewnienie dostatecznego napływu powietrza do mieszkań oraz utrzymywanie normatywnej temperatury tj. 20°C i wilgotności 40 -60 %.
5. Usuwanie zagrzybienia w przypadku niewłaściwej eksploatacji mieszkania, co jest konsekwencją braku stałego napływu powietrza i utrzymywania normatywnej temperatury w lokalu.
6. Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych oraz obciążanie za udrażnianie pionów w razie stwierdzenia zatkania z winy użytkownika.
7. 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 urządzeń grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
  - c) konserwację /malowanie/ drzwi, okien, balkonów, logii, balustrad balkonów z zachowaniem pierwotnej kolorystyki zewnętrznej oraz malowanie ościeży po wymianie stolarki okiennej we własnym zakresie z zachowaniem kolorystyki elewacji.

8. Likwidację wszelkich uszkodzeń i naprawienie na swój koszt szkód powstałych w budynku lub otoczeniu budynku z winy użytkownika lokalu mieszkalnego, jego domowników lub osób korzystających z jego lokalu.
9. Wymianę grzejnikowych głowic termostatycznych ( w przypadku uszkodzenia mechanicznego ).
10. Zamknięcie komórki piwnicznych.
11. Dezynsekcje lokalu.
12. Montaż i konserwacja domofonów.
13. Naprawę, wymianę drzwiczek i zamków przy skrzynkach pocztowych.
14. W przypadku wymiany grzejników c.o. w lokalach mieszkalnych, 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 użytkowania lokali i porządku domowego.
2. Zawiadomić na piśmie Spółdzielnię o zamiarze wykonania remontu lokalu.

#### § 5

Zasady wymiany oraz dofinansowania przez Spółdzielnię kosztów wymiany stolarki okiennej:

1. Wymiany stolarki okiennej dokonuje użytkownik lokalu mieszkalnego we własnym zakresie poprzez wybraną przez siebie firmę specjalistyczną.
2. Warunkiem rozliczenia finansowego Spółdzielni z użytkownikiem lokalu jest zgłoszenie przez użytkownika lokalu zamiaru wymiany stolarki okiennej do rejestru prowadzonego w Spółdzielni. Zgłoszenie należy dokonać bezwzględnie przed wymianą stolarki.
3. Po wymianie stolarki użytkownik lokalu mieszkalnego ma obowiązek zgłosić stolarkę do odbioru technicznego oraz przedłożyć w Spółdzielni oryginał faktury za tę wymianę.
4. Faktura będzie rozliczana według aktualnych cen stolarki przyjętych w Spółdzielni do rozliczeń w danym roku.
5. Koszty wymiany stolarki okiennej obciążają Spółdzielnię i użytkownika lokalu wg następującego udziału procentowego:
  - 80 % kosztów wymiany ponosi użytkownik lokalu,
  - 20 % kosztów wymiany ponosi Spółdzielnia.
6. Wymieniona stolarka okienna nie może spowodować zmiany elewacji budynku. Stolarka powinna posiadać Aprobata Techniczną ITB w sprawie jednostkowego stosowania wyrobów budowlanych ( Dz. U . nr 107 z 1998 r. poz.679 ) oraz tzw.

*M. Cagł*

*[Signature]*

- nawiewkę w co najmniej oknie kuchennym. Odpady remontowe tj. gruz, zdemontowane okna winny być usunięte przez użytkownika lokalu i wywiezione na wysypisko we własnym zakresie i na własny koszt.
7. Rozliczenie Spółdzielni z użytkownikami lokali mieszkalnych z tytułu wymiany stolarki okiennej odbywać się będzie wg kolejności zgłoszeń w rejestrze.
  8. Liczba osób, którym Spółdzielnia zrefunduje 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.
  9. W stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych zalegających z opłatami za lokale rozliczenie za wymianę stolarki okiennej będzie wstrzymana do czasu uregulowania zadłużenia.
  10. Użytkownik lokalu mieszkalnego może ubiegać się o ponowną refundację wymiany stolarki okiennej po upływie 10 lat.
  11. Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do zwrotu otrzymanych od Spółdzielni na podstawie § 5 ust. 5 niniejszego regulaminu 20% kosztów wymiany stolarki okiennej, w przypadku sprzedaży lokalu przed upływem 3 lat od otrzymania refundacji.

#### § 6

1. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio do pozostałych użytkowników lokali, w tym najemców lokali użytkowych i garaży, z uwzględnieniem postanowień ust. 2 i 3 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.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 9/2010 z dnia 18.02.2010 r. i obowiązuje z dniem uchwalenia.

Niniejszy tekst jednolity Regulaminu zawiera zmiany wprowadzone następującymi uchwałami:

- Uchwała Nr 83/2011 Rady Nadzorczej SM „SIELEC” z dnia 25.01.2011 r.
- Uchwała Nr 18 /2016 Rady Nadzorczej SM „SIELEC” z dnia 12.04.2016 r.

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej SM „SIELEC”  
*M. Ceglowski*  
Marek Ceglowski

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej SM „SIELEC”  
*Genowefa Drzymont*  
Genowefa Drzymont