

R E G U L A M I N
OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW
I KONSERWACJI WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZASADY ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI
ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

I. Postanowienia ogólne.

1. Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:
 - Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (jed. tekst Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1845 z późn. zm.);
 - Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.);
 - Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 Nr 80 poz. 903 z późn. zm.);
 - Statutu Spółdzielni.
2. Regulamin określa wzajemne obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie dokonywania napraw i konserwacji wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń w razie wygaśnięcia prawa do lokalu i przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
4. Naprawy należące do obowiązków Spółdzielni wykonywane są zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą rocznym planem rzeczowo-finansowym i finansowane środkami przeznaczonymi w tym planie na remonty.
5. Przez użytkownika lokalu rozumie się:
 - członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - najemców lokali mieszkalnych.

II. Obowiązki Spółdzielni.

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji wewnątrz lokali obejmuje w szczególności:

- 1) naprawę i wymianę pionów wewnętrznej instalacji wodociągowej zimnej i ciepłej wody wraz z zaworem głównym odcinającym przy pionie;
- 2) naprawę i wymianę pionów wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej;
- 3) naprawę i wymianę instalacji c.o. wraz z grzejnikami (nie dotyczy grzejników wymienionych wcześniej we własnym zakresie przez użytkownika lokalu);
- 4) naprawę instalacji anten zbiorczych i telewizji kablowej będącej własnością Spółdzielni;
- 5) naprawę instalacji gazowej bez urządzeń odbiorczych (kuchenek i podgrzewaczy wody) – do ostatniego połączenia przy urządzeniu;
- 6) wymianę tynków wewnętrznych w mieszkaniach (nie dotyczy robót zaliczonych do odnawiania lokali);
- 7) malowanie okien od strony zewnętrznej w budynkach, które nie zostały objęte programem kompleksowej wymiany stolarki okiennej;
- 8) malowanie drzwi wejściowych do lokali od strony zewnętrznej (nie dotyczy drzwi wejściowych wymienionych wcześniej we własnym zakresie przez użytkownika lokalu);

- 9) naprawę podłóży pod wykładziną podłogową (nie dotyczy uszkodzeń powstałych z winy użytkowników lokali);
- 10) likwidację przecieków i związaną z tym naprawę standardowych posadzek balkonowych;
- 11) legalizację i wymianę wodomierzy zimnej i ciepłej wody;
- 12) legalizację i wymianę ciepłomierzy;
- 13) naprawy naprawy polegające na usuwaniu zanieczyszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii instalacji centralnego ogrzewania, pionów instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz zacieków powstałych na skutek nieszczelności ścian i dachu udokumentowane protokołem z oględzin.

III. Obowiązki użytkowników lokali.

1. Naprawy wewnątrz lokali nie należące do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali.
2. Do obowiązków użytkowników należy w szczególności:
 - a) malowanie sufitów i ścian z ewentualnymi naprawami tynkarskimi lub tapetowanie ścian z częstotliwością gwarantującą zachowanie walorów techniczno-estetycznych;
 - b) naprawa i konserwacja podłóg a w razie potrzeby ich wymiana;
 - c) malowanie drzwi wewnętrznych, drzwi wejściowych do lokalu od strony wewnętrznej i okien drewnianych od strony wewnętrznej, mebli wbudowanych, urządzeń instalacyjnych wymagających malowania dla zabezpieczenia przed korozją z częstotliwością gwarantującą zachowanie ich walorów;
 - d) zewnętrzne malowanie stolarki okiennej w przypadku, gdy użytkownik lokalu we własnym zakresie dokonał wymiany okien na nowe okna drewniane;
 - e) zewnętrzne malowanie drzwi wejściowych do lokalu wymienionych wcześniej we własnym zakresie przez użytkownika lokalu;
 - f) wymiana korytek kwiatowych;
 - g) naprawa i wymiana drzwi wewnętrznych w mieszkaniu;
 - h) naprawa i wymiana drzwi wejściowych do mieszkania;
 - i) naprawa i wymiana uszkodzonych zamków, zamknięć, okuć itp. w drzwiach wewnętrznych i wejściowych, oknach oraz wbudowanych meblach, wymiana uszczelek okiennych i drzwiowych oraz drobna naprawa i regulacja stolarki okiennej;
 - j) naprawa i wymiana instalacji wodnej oraz urządzeń techniczno-sanitarnych do zaworu przy wodomierzu;
 - k) naprawa i wymiana urządzeń gazowych oraz elastycznych przewodów przyłączeniowych przy urządzeniu gazowym;
 - l) naprawa i wymiana grzejników centralnego ogrzewania zainstalowanych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie;
 - m) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej oraz osprzętu wraz z tablicą bezpiecznikową (mieszkaniową);
 - n) uzupełnienie oszkleń drzwi, okien i naświetli w mieszkaniu oraz okien w piwnicach przynależnych do mieszkania i ich uszczelnianie;
 - o) naprawa przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.
3. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkających, obciążają użytkownika zajmującego ten lokal.
4. Naprawy wewnątrz lokali zaliczane do obowiązków użytkownika mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika, poza opłatami mieszkaniowymi uiszczanymi za używanie lokalu. Jeżeli na zlecenie użytkownika lokalu

zainstalowane są urządzenia Spółdzielni to przysługuje jej prawo obciążenia tego użytkownika kosztami zakupu i zamontowania tych urządzeń.

5. Naprawy wymagające odpowiednich uprawnień i kwalifikacji powinny być wykonane przez osoby uprawnione.
6. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych w lokalu własnym i sąsiednich na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania napraw wewnątrz lokalu należących do obowiązków użytkownika, jak również powstałych na skutek używania lokalu, urządzeń lub innych obiektów niezgodnie z przeznaczeniem i obowiązującymi normami, obciążają tego użytkownika.
7. Granicą odpowiedzialności Spółdzielni w przypadku instalacji zimnej i ciepłej wody są wodomierze, natomiast w przypadku instalacji kanalizacyjnej trójnik na pionie. Dla mieszkań, w których podejście kanalizacyjne do przyborów przechodzi przez strop sąsiedniego lokalu, granicą odpowiedzialności Spółdzielni będzie pierwsze złącze za stropem biorąc od strony pionu kanalizacyjnego.
8. Wszelkie zmiany budowlane oraz w instalacjach elektrycznych, gazowych, centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody w obrębie mieszkania wymagają uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
9. Użytkownik mieszkania, niezależnie od prawa do zajmowanego lokalu, obowiązany jest w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpi pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, przedstawiciel Spółdzielni jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika lokalu; z czynności tych sporządza się protokół, w którym m.in. określa się sposób usunięcia i sfinansowania powstałych szkód.
10. Użytkownik lokalu zobowiązany jest, po wcześniejszym ustaleniu terminu, udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) naprawienia szkód powstałych z jego winy oraz w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciążących na nim obowiązków; koszty tych czynności ponosi użytkownik lokalu.
11. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić Spółdzielni lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu, w przypadku nie wykonania prac wynikających z obowiązków leżących po stronie użytkownika lokalu.
12. Użytkownik lokalu obowiązany jest ponadto do zgłaszania wszelkich zauważonych usterek w mieszkaniu, budynku i innych obiektach Spółdzielni.

IV. Zasady rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu i przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

1. W przypadku oddania lokalu Spółdzielni i wygaśnięcia prawa do lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, określoną na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. Wartość rynkowa lokalu jest ustalana przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają osobę wnioskującą o zwrot wartości lokalu.

3. Przysługująca osobie uprawnionej kwota ustalona w sposób określony w ust.2 nie może być wyższa od kwoty, jaka Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w wyniku przetargu.
4. Warunkiem wypłaty należnej kwoty jest zwolnienie lokalu.
5. Z należnej osobie uprawnionej kwoty z tytułu wartości lokalu Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne wobec użytkownika lokalu, a w szczególności z tytułu zaległości w opłatach za używanie lokalu oraz kosztów odnowienia lokalu.

V. Obowiązki osoby zwalniającej lokal.

Osoba zwalniająca lokal zobowiązana jest do usunięcia uszkodzeń w lokalu powstałych z jego winy lub osób z nim zamieszkujących i pokrycia kosztów ich usunięcia.

VI. Dodatkowe wyposażenie mieszkań.

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków użytkownika na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie lokali i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. Wykonane dodatkowe wyposażenie nie może uniemożliwiać wykonywania prac konserwacyjnych, remontowych lub napraw głównych w mieszkaniu.
5. W przypadku zmian dokonywanych w mieszkaniu określonych w ust 1, w sytuacji wystąpienia awarii i konieczności usunięcia ponadnormatywnego wyposażenia użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić mieszkanie do wykonania określonych prac i nie może żądać od Spółdzielni przywrócenia stanu pierwotnego, w przypadku nie dostosowania się do zasad określonych w ust. 2 – 4.

VII. Postanowienia szczegółowe.

1. Zakazuje się:
 - a) demontażu i zamiany grzejników centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni;
 - b) zabudowy szachtów;
 - c) przeróbek instalacji elektrycznej, bez zgody Spółdzielni;
 - d) montażu urządzeń nadawczo-odbiorczych wraz z systemem antenowym, mogącym spowodować zakłócenia w odbiorze programów radiowo-telewizyjnych i łączności telekomunikacyjnej;
 - e) przeróbek na elementach konstrukcyjnych budynku;
 - f) montażu, bez zgody Spółdzielni, dodatkowych urządzeń i elementów na elewacjach budynków, loggiach i balkonach, takich jak: kraty, żaluzje lub rolety zewnętrzne, klimatyzatory, reklamy itp.;
 - g) malowania stolarki okiennej zewnętrznej, loggii i balkonów w kolorze innym niż przyjęta kolorystyka w projekcie budowlanym;
 - h) zabudowy, bez zgody Spółdzielni, loggii i balkonów materiałami nie będącymi elementami wykończenia przewidzianymi w projekcie budowlanym;
 - i) używania w piwnicach, bez zgody Spółdzielni, energii elektrycznej na inne cele niż oświetleniowe;
 - j) stosowania automatu ciśnieniowego przy misce ustępowej;

- k) montażu typów okien odbiegających od przyjętych w architekturze budynku;
 - l) montażu wentylatorów elektrycznych, okapów kuchennych itp., podłączonych do przewodów wentylacyjnych grawitacyjnych i szachtów instalacyjnych;
 - m) zasłaniania kratki wyciągowych wentylacji grawitacyjnej;
 - n) zasłaniania urządzeń nawiewnych (kratki, nawietrzaków i nawiewników okiennych);
 - o) nadmiernego doszczelniania okien utrudniających pracę wentylacji grawitacyjnej;
 - p) montażu kratki wentylacyjnych z żaluzjami.
2. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na montaż instalacji klimatyzacji w mieszkaniu o ile zostaną spełnione niżej określone warunki:
- a) Wniosek na montaż klimatyzatora zostanie skierowany przez osobę posiadającą prawo do lokalu. Do wniosku zostanie załączona specyfikacja techniczna urządzenia.
 - b) Wszystkie urządzenia i materiały zastosowane do montażu instalacji klimatyzacyjnej muszą posiadać wymagane prawem atesty i spełniać Polskie Normy.
 - c) Montażu przedmiotowej instalacji powinna dokonać osoba posiadająca stosowne uprawnienia, kompetencje i doświadczenie, zgodnie ze sztuką budowlaną, zasadami montażu i dokumentacją techniczno-rozruchową.
 - d) Jednostkę zewnętrzną klimatyzatora należy montować na posadzce loggii/balkonu lub na ścianie budynku w obrębie przestrzeni balkonu (przestrzeń ograniczona płaszczyznami balustrad) w miejscu umożliwiającym swobodny przepływ powietrza. Jednostka zewnętrzna w żadnym miejscu nie może wystawać poza zewnętrzne lico balustrady.
 - e) Urządzenie powinno być zamontowane na podporach tłumiących drgania, w taki sposób, aby nie uszkodzić hydroizolacji posadzki balkonu oraz elewacji.
 - f) Klimatyzator musi spełniać warunki podane w Polskiej Normie PN 87/B-02151/02, w której poziom hałasu przenikający do pomieszczeń, a pochodzący od urządzenia klimatyzatora nie może przekraczać 40 dB w ciągu dnia oraz 30 dB w ciągu nocy. Warunek ten dotyczy całego okresu eksploatacji klimatyzatora.
 - g) Przejścia instalacji przez ściany nie mogą naruszać elementów konstrukcyjnych budynków i muszą posiadać izolację przeciwwilgociową i termiczną. Zabrania się montażu instalacji rozprowadzającej w płaszczyźnie ścian zewnętrznych budynku i pod warstwą ociepleniową.
 - h) Powstające podczas pracy urządzenia skropliny należy odprowadzać poprzez ich gromadzenie w pojemniku, który należy regularnie opróżniać.
 - i) Zabrania się odprowadzania skroplin bezpośrednio na posadzkę loggii/balkonu, oraz poza krawędź loggii/balkonu.
 - j) Zasilanie elektryczne instalacji klimatyzacyjnej należy podłączyć do instalacji w mieszkaniu mając na uwadze moc elektryczną klimatyzatora i przydział mocy wynikający z umowy z dostawcą energii.
 - k) Montaż klimatyzatora należy zgłosić do odbioru technicznego w Dziale Technicznym Spółdzielni w terminie 14 dni od momentu zamontowania. (można wysłać pocztą elektroniczną na adres techniczny@smnt.pl)
 - l) Ubiegający się o zgodę na montaż klimatyzacji jest zobowiązany do bieżącej konserwacji zamontowanego urządzenia.
 - m) Ubiegający się o zgodę na montaż klimatyzacji wszystkie roboty związane z montażem urządzenia wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt. Zasada ta dotyczy również wszystkich prac konserwacyjnych oraz ewentualnego demontażu w przyszłości, związanego np. z koniecznością wykonania remontu balkonu/elewacji.
 - n) Wszelkiego rodzaju szkody wynikłe z awarii, pracy, zaniedbań właściciela urządzenia oraz sposobu montażu klimatyzatora obciążają bezpośrednio jego właściciela. Dotyczy całego okresu eksploatacji klimatyzatora.

- o) W przypadku mieszkań nie posiadających loggii/balkonu nie ma możliwości montażu jednostki zewnętrznej na elewacji budynku. W takim przypadku dopuszcza się zastosowanie klimatyzatora bez jednostki zewnętrznej (zintegrowanego) – wg indywidualnych pisemnych uzgodnień.
3. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na zabudowę loggii i balkonów, w formie zabudowy przezroczystej lub w formie zabudowy roletą zewnętrzną, o ile zostaną spełnione niżej określone warunki:
- a) Wniosek na montaż zabudowy zostanie skierowany przez osobę posiadającą prawo do lokalu (użytkownika).
 - b) Zabudowa musi posiadać wymagane prawem atesty i spełniać Polskie Normy.
 - c) Szczegóły dotyczące sposobu wykonania, kolorystyki oraz montażu należy każdorazowo uzgodnić z Działem Technicznym Spółdzielni.
 - d) Wnioskowana zabudowa w żadnym miejscu nie może wystawać poza zewnętrzne lico balustrady.
 - e) Obudowa mechanizmu oraz prowadnice rolet zewnętrznych można montować wyłącznie do elementów stałych budynku takich jak: płyty stropowe balkonów, zadaszenia betonowe, ściany betonowe lub murowane
 - f) Montaż przedmiotowej zabudowy powinna dokonać osoba posiadająca kompetencje i doświadczenie, zgodnie ze sztuką budowlaną, zasadami montażu i dokumentacją techniczną.
 - g) Użytkownik ubiegający się o zgodę na montaż zabudowy wszystkie roboty związane z montażem wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt. Zasada ta dotyczy również wszystkich prac konserwacyjnych oraz ewentualnego demontażu w przyszłości, związanego np. z koniecznością wykonania remontu balkonu.
 - h) Wszelkiego rodzaju szkody wynikłe z awarii, pracy oraz sposobu montażu zabudowy obciążają bezpośrednio jego użytkownika. Dotyczy to całego okresu eksploatacji.
 - i) Montaż zabudowy należy zgłosić do odbioru technicznego w Dziale Technicznym Spółdzielni w terminie 14 dni od momentu zamontowania (zgłoszenie można wysłać pocztą elektroniczną na adres techniczny@smnt.pl).
 - j) Ewentualne zasilanie elektryczne rolety należy podłączyć do instalacji elektrycznej w mieszkaniu. Prace powinien wykonać uprawniony instalator. Zabrania się prowadzenia instalacji elektrycznej w płaszczyźnie ścian zewnętrznych budynku (w warstwie i pod warstwą ociepleniową budynku).
4. W przypadku nieprzestrzegania zasad właściwego wentylowania Spółdzielnia nie ponosi kosztów odgrzybiania i odmalowywania mieszkania.
5. W przypadku naruszenia powyższych zakazów użytkownik obciążony zostanie kosztami przywrócenia lokalu (budyńku) do stanu pierwotnego w zakresie, w jakim nastąpiło naruszenie.

VIII. Postanowienia końcowe.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Uchwałą nr 60 z dnia 25.10.2011r., zmienioną: Uchwałą nr 21 z dnia 29.02.2016r., Uchwałą nr 28 z dnia 7.09.2020r., Uchwałą nr 31 z dnia 29.08.2023r. i Uchwałą nr 32 z dnia 24.09.2024r.