

REGULAMIN

podziału obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 1

1. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz osoby zajmujące lokale spółdzielcze, do których ich prawo wygasło, zwani dalej użytkownikami, zobowiązani są utrzymywać zajmowane przez siebie lokale w należyтым stanie i korzystać z nich w sposób zgodny ze Statutem i z zasadami współżycia społecznego.
2. Użytkownicy lokali odpowiadają za właściwy sposób korzystania z nich i utrzymywanie w należyтым stanie także przez osoby, którym swoje lokale wynajmują, użyczają lub pozwalają im z nich korzystać na podstawie innych tytułów prawnych.

§ 2

1. Regulamin niniejszy określa podział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie napraw i konserwacji lokalu, mających na celu utrzymanie lokalu we właściwym stanie technicznym i zapobieżenie jego nadmiernemu zużyciu.
2. Zakres obowiązków, o których mowa w ust 1 obciążających Spółdzielnię pozostaje w ścisłej zależności od wysokości stawek odpisów na fundusz remontowy oraz planu remontów, zaś w zakresie konserwacji zależy od wielkości środków przeznaczonych na ten cel w ramach eksploatacji podstawowej, uchwalanych corocznie przez Radę Nadzorczą.
3. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są prace podejmowane w celu usunięcia powstałego zniszczenia lub zużycia poszczególnych elementów lokalu, natomiast przez konserwację należy rozumieć czynności polegające na wykonywaniu robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów obiektu budowlanego.

§ 3

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw lokali zalicza się:
 - 1) w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:

- naprawa głównych pionów instalacyjnych do zaworów odcinających za wodomierzami wraz z tymi zaworami,
 - naprawa lub wymiana zaworów odcinających w szachcie,
 - wymiana i montaż nowych wodomierzy;
- 2) w zakresie instalacji centralnego ogrzewania:
- naprawa i konserwacja całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami żeliwnymi, rurowymi i fawierami zamontowanymi w trakcie realizacji inwestycji, z wyłączeniem uszkodzeń mechanicznych zaworów termoregulacyjnych i podzielników. Grzejniki wymienione przez użytkowników pozostają na ich stanie i nie są naprawiane przez Spółdzielnię;
- 3) w zakresie instalacji elektrycznej i TVK:
- wymiana instalacji elektrycznej w budynku od złącza kablowego do głównego zabezpieczenia zalicznikowego oraz instalacji na klatkach schodowych, pomieszczeniach wspólnego użytku i korytarzach piwnicznych,
 - przebudowa i konserwacja instalacji TVK, bez sznura przyłączeniowego i osprzętu;
- 4) w zakresie instalacji gazowej:
- dokonywanie przeglądów instalacji gazowej wraz z odbiornikami, przebudowa instalacji gazowej oraz jej naprawa i konserwacja od zaworu głównego do zaworu odcinającego przy kuchence i piecyku gazowym;
- 5) w zakresie przewodów spalinowych i wentylacyjnych:
- dokonywanie przeglądów oraz usuwanie stwierdzonych usterek;
- 6) naprawa podłóża w lokalach, w których stwierdzono wystąpienie substancji szkodliwych, na zasadach określonych w § 3¹ – 3⁴;
- 7) usuwanie zniszczeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu).
2. Pozostałe naprawy wewnątrz lokalu, niewymienione w ust. 1 jako należące do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkownika lokalu.
3. W związku z obciążającym użytkownika obowiązkiem odnawiania lokalu co najmniej raz na 4 lata, w przypadku konieczności malowania lokalu po wykonaniu napraw należących do obowiązków Spółdzielni, użytkownik pokrywa odpowiednio:
- 1/4 kosztów, jeżeli lokal był malowany rok temu,

- ½ kosztów, jeżeli lokal był malowany dwa lata temu,
 - ¾ kosztów, jeżeli lokal był malowany trzy lata temu,
 - całość kosztów, jeżeli lokal był malowany cztery lata temu lub wcześniej.
4. Użytkownik ma obowiązek niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zaistniałych usterkach lub okolicznościach, wywołujących konieczność wykonania określonych prac obciążających Spółdzielnię oraz podjąć niezbędne działania zapobiegające wystąpieniu lub zwiększeniu szkody.
 5. Za szkody zaistniałe w lokalu użytkownika lub w innych lokalach wskutek zaniechania tego obowiązku odpowiada lokator.

§ 3¹

Usuwanie przez Spółdzielnię niektórych wad technologicznych polegających na wydzielaniu się w nadmiernych stężeniach związków szkodliwych (ksylamitu itp.), w lokalach mieszkalnych lub lokalach o innym przeznaczeniu, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Spółdzielni, w wyniku stosowanych technologii i materiałów w okresie budowy tych budynków odbywa się na zasadach określonych w § 3² – 3⁴.

§ 3²

Ustala się następujący tryb postępowania związany z kwalifikacją i zakresem robót:

1. w przypadku uzasadnionego podejrzenia o występowanie substancji szkodliwych (np. ksylamitu) użytkownik mieszkania powinien powiadomić w formie pisemnej Spółdzielnię, która ma wówczas obowiązek wystąpić do Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Kielcach, zwanego dalej Sanepidem, w celu wykonania badań na obecność środków szkodliwych dla zdrowia,
2. orzeczenie Sanepidu potwierdzające zasadność zgłoszenia, stanowi podstawę do wpisania zadania do planu remontów oraz zlecenia przez Spółdzielnię wykonania remontu w pomieszczeniach, w których stwierdzono obecność występowania substancji szkodliwych,
3. przed przystąpieniem do wykonania remontu podłogi Spółdzielnia sporządza protokół oraz ustala z użytkownikiem mieszkania termin i wstępny harmonogram realizacji prac,
4. w przypadku dodatkowego wyposażenia lokalu mieszkalnego w:
 - a) meble wbudowane (szafy wnękowe) – użytkownik mieszkania zobowiązany jest do zdemontowania ich we własnym zakresie i na swój koszt,
 - b) boazerię, tapety, terakotę – użytkownik mieszkania zobowiązany jest do:

- zdjęcia boazerii i zerwania tapet, jeżeli konieczność jej demontażu lub zerwania została stwierdzona w protokóle, o którym mowa w pkt. 3,
 - usunięcia (zerwania) okładzin podłogowych wykonanych ponad wyposażenie standardowe (panele, terakota, parkiet itp.) we własnym zakresie i na własny koszt,
5. przy realizacji wymiany podłóży zawierających materiały szkodliwe Spółdzielnia nie ma obowiązku zapewnienia lokalu zamiennego na czas remontu, nie ponosi też kosztów ich ewentualnego wynajmu.

Koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego obciążają użytkownika mieszkania,

6. użytkownik mieszkania, u którego przeprowadzany jest remont podłóży z powodu występowania substancji szkodliwych dla zdrowia np. ksyłamitu, zwolniony jest z opłat za remontowane mieszkanie przez okres trwania remontu,
7. Spółdzielnia nie wykonuje i nie ponosi kosztów malowania mieszkania po wymianie podłóży,
8. Spółdzielnia zwraca koszty wykonania posadzki w zakresie standardowym, przewidzianym dokumentacją techniczną i potwierdzonym protokółem zdawczo-odbiorczym,
9. koszt wymiany, o którym mowa w pkt. 8 oblicza się wg stawek uwzględniających robociznę, materiały i sprzęt, ustalonych w drodze przetargu lub konkursu ofert na tego typu roboty realizowane na zlecenie Spółdzielni,
10. kolejność wymiany podłóży na skutek zastosowania materiałów szkodliwych uzależniona jest od:
- a) daty orzeczenia Sanepidu, potwierdzającego występowanie związków szkodliwych w podłóży,
 - b) posiadania przez Spółdzielnię środków na ten cel,
 - c) występowania zadłużenia z tytułu opłat za lokal, z zastrzeżeniem pkt. 11,
11. w razie występowania zaległości w opłatach, Spółdzielnia może uzależnić ujęcie wykonania zadania w planie remontów od uregulowania całości lub znacznej części zadłużenia,
12. w przypadku dwukrotnej, kolejno występującej po sobie rezygnacji użytkownika z remontu mieszkania, w którym występowały materiały szkodliwe – zostanie on przesunięty na koniec listy oczekujących na remont.

§ 3³

Zakres prac wykonywanych przez firmę wybraną przez Spółdzielnię w drodze przetargu lub konkursu ofert zawiera załącznik nr 1 do regulaminu.

§ 3⁴

Wydatki ponoszone przez Spółdzielnię z powodu występowania substancji szkodliwych, w zakresie rzeczowym określonym w załączniku, o którym mowa w § 3³, w całości obciążają fundusz remontowy danej nieruchomości.

§ 4

1. Naprawy, o których mowa w § 3 finansowane są z funduszu remontowego.
2. Konserwacje, o których mowa w § 3 obciążają koszty eksploatacji podstawowej.

§ 5

1. Do obowiązków użytkownika w zakresie napraw i konserwacji wewnątrz lokali, pomieszczeń przynależnych i balkonów należy w szczególności:
 - 1) naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - 2) malowanie ścian i sufitów wraz z usuwaniem drobnych uszkodzeń tynku, co najmniej raz na 4 lata lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tapet,
 - 3) zewnętrzne i wewnętrzne malowanie olejne stolarki okiennej oraz stolarki drzwiowej, rur instalacyjnych i grzejników żeliwnych i rurowych w celu zabezpieczenia przed korozją, co najmniej raz na 4 lata,
 - 4) naprawa wszystkich urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu łącznie z ich wymianą oraz wymiana zużytych uszczelek w bateriach i spłuczkach,
 - 5) wymiana, naprawa, szklenie, uszczelnianie oraz naprawa i wymiana okuć i zamków stolarki okiennej i drzwiowej, a także wymiana zamków w skrzynkach pocztowych,
 - 6) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych (muszli, zlewozmywaków, wanien, umywalek, brodzików) do pionu zbiorczego,
 - 7) naprawa mebli wbudowanych i pozostałego wyposażenia ponadnormatywnego,
 - 8) naprawa, konserwacja i wymiana kuchni gazowych i piecyków gazowych wraz z elementem łączącym piecyk z przewodem spalinowym, które winny być wykonywane wyłącznie przez osoby posiadające wymagane uprawnienia,
 - 9) wymiana, naprawa i konserwacja okładzin ceramicznych na balkonach oraz malowanie balustrad.

2. Usuwanie wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu spowodowanych przez użytkownika, jego domowników oraz osoby, o których mowa w § 1 ust.2, a także wskutek samowolnie dokonanych przeróbek obciąża użytkownika.
3. Do obowiązków użytkowników lokali należy również zapewnienie odpowiedniego dopływu powietrza do lokali poprzez stosowanie tzw. mikrouchyłków w stolące okiennej, szczelin infiltracyjnych i nawiewników. Za skutki niewywiązania się z ww. obowiązku, polegające w szczególności na: zatruciach, występowaniu zawilgocenia, pleśni, grzybów odpowiada użytkownik lokalu.
4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do utrzymywania w sezonie grzewczym minimalnej temperatury 16°C w lokalu mieszkalnym, tj. zapewnienia ogrzewania niepowodującego zagrzybienia, lub wychładzania przegród budowlanych.
5. Użytkownik lokalu obowiązany jest do wywiezienia na własny koszt na wysypisko gruzu i innych pozostałości po wykonywanych wewnątrz lokalu robotach remontowych.
6. Zapis ust. 5 stosuje się odpowiednio w razie usuwania z lokalu mebli i różnego sprzętu.

§ 6

Naprawy lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika mogą być wykonywane – na jego wniosek – przez Spółdzielnię za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika na podstawie zlecenia.

§ 7

1. W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali ustala zawarta między stronami umowa najmu.
2. Przyjęcie analogicznego podziału zakresu obowiązków jak między Spółdzielnią i użytkownikiem dopuszczalne jest pod warunkiem wprowadzenia tego podziału do umowy i odpowiedniego skalkulowania wysokości opłat.

§ 8

1. Regulamin uchwalony został na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 15.12.2011 r. Uchwałą Nr 8/12/73/2011 (protokół RN Nr 15/2011 z dnia 15.12.2011 r.) z późn. zm. z dn. 26.01.2012 r. (Uchwała RN Nr 12 /01/12/2012, protokół Nr 1/2012).

Zakres prac wykonywanych podczas usuwania substancji szkodliwych w lokalu przez firmę wybraną przez Spółdzielnię w drodze przetargu lub konkursu ofert, obejmuje:

1. skucie podłoża cementowego – KNR 4-01 0804/07,
2. zerwanie izolacji z papy – KNR 4-01 0519/04,
3. rozebranie izolacji z płyty pilśniowej miękkiej – KNR 4-01 0609/01,
4. skucie pasa tynku na ścianach do wysokości 20 cm licząc od poziomu istniejącego podłoża – KNR 4-01 0702/05 (dotyczy wyłącznie prac związanych z usuwaniem ksylamitu),
5. powierzchniowe skucie nadlewek betonowych na płytach stropowych, dokładne oczyszczenie powierzchni stropów, szczególnie w miejscach występowania plam po impregnacji ksylamitowym (nakłady mieszczą się w poz. 1),
6. usunięcie gruzu z remontowanego lokalu – KNR 4-01 0106/05,
7. wywiezienie gruzu (miejskie wysypisko) – KNR 4-01 0108/18+20,
8. posmarowanie płyt stropowych i ścian w miejscach skutego tynku preparatem neutralizującym, wietrzenie pomieszczeń przez okres min. jednego tygodnia licząc od momentu usunięcia gruzu z lokalu oraz przez okres min. jednego tygodnia licząc od momentu posmarowania stropu preparatem, sprawdzenie czy w remontowanych pomieszczeniach nie występuje w dalszym ciągu zapach (dotyczy wyłącznie prac związanych z usuwaniem ksylamitu) – KNR 4-01 1204/07,
9. wykonanie izolacji przeciwwilgociowej z folii budowlanej z wywinięciem na ściany do wysokości górnej powierzchni podkładu cementowego – KNR 2-02 0615/01,
10. wykonanie izolacji poziomej cieplnej – dźwiękochłonnej ze styropianu PS-E FS 20 o grubości 30 mm w lokalach znajdujących się na parterach oraz grubości 20 mm na pozostałych kondygnacjach na suchej zaprawie cementowej o średniej grubości 20 mm – KNR 2-02 0608/02,
11. wykonanie izolacji pionowej wzdłuż ścian z taśmy styropianowej lub poliuretanowej na wysokości podkładu cementowego – KNR 2-02 0609/08,
12. wykonanie podłoża z zaprawy cementowej minimalnej grubości 40 mm, którego wytrzymałość na ściskanie nie powinna być mniejsza niż 12 MPA, a na zginanie 3 MPA, zbrojonego ciętymi włóknami polipropylenowymi FIBERMESH 6130, wykonanie szczelin przeciwskurczowych poprzez nacięcie o głębokości 1/2 – 1/3 grubości podkładu – KNR 2-02 1104/02+03,
13. pielęgnacja podłoża cementowego przez okres co najmniej 2-ch tygodni poprzez codzienne skrapianie wodą lub przykrycie podłoża folią na okres 1 tygodnia – KNR 2-02 0606/02,
14. uzupełnienie tynków na ścianach w miejscu ich skucia – KNR 4-01 0705/08 (dotyczy wyłącznie prac związanych z usuwaniem ksylamitu).