

# REGULAMIN

podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych w obrębie budynków i lokali w SM „Piaś” w Katowicach.

## Rozdział I. Postanowienia ogólne.

1. Celem regulaminu jest określenie podstawowych obowiązków dotyczących utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości Spółdzielni, a także podziału tych obowiązków pomiędzy Spółdzielnią i użytkownikami lokali w zakresie konserwacji oraz remontów budynków wchodzących w skład nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
  - a) **remontie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,
  - b) **konserwacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku, lokali i urządzeń wchodzących w skład zarządzanych nieruchomości, a także utrzymanie ich we właściwym stanie estetycznym,
  - c) **budynku** – należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny, a także inny budynek, w którym użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń, urządzeń oraz terenu na którym jest położony,
  - d) **lokalu** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy wchodzący w skład budynku wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali,
  - e) **użytkownikach lokali** – należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym charakterze, a także inne osoby, które faktycznie takimi lokalami władają.
  - f) **nieruchomości członkowskiej** – należy przez to rozumieć nieruchomość, w której wyodrębniono własność co najmniej jednego lokalu lub nadającej się do takiego wyodrębnienia,

g) **nieruchomości Spółdzielni** – należy przez to rozumieć nieruchomość, o której mowa w art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Spółdzielnia oraz użytkownicy lokali zobowiązani są do wykonywania remontów oraz prowadzenia robót konserwacyjnych zgodnie z podziałem obowiązków, o którym mowa w rozdziale II i III, w terminach i z częstotliwością umożliwiającą utrzymanie nieruchomości członkowskich i nieruchomości Spółdzielni, w tym budynków i lokali oraz instalacji i urządzeń w należytym stanie technicznym i estetycznym.
4. Spółdzielnia oraz użytkownicy lokali zobowiązani są prowadzić roboty remontowe i konserwacyjne zgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami BHP, a także w taki sposób aby nie utrudniać korzystania z budynku oraz znajdujących się w nim innych lokali, w tym stosować się do zasad porządku domowego.
5. Za szkody wynikłe z samowolnej ingerencji użytkownika lokalu w instalację i urządzenia będące w gestii Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu.

## **Rozdział II. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych w obrębie budynków i lokali.**

1. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali nie jest uzależniony od rodzaju lokalu ani posiadanego przez użytkownika tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Remonty należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są ze środków funduszu remontowego.
3. Spółdzielnia nie uczestniczy w finansowaniu remontów należących do obowiązków użytkowników lokali.
4. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonywanie robót remontowych i konserwacyjnych w pełnym zakresie na terenie wszystkich nieruchomości Spółdzielni oraz robót zaliczanych do remontu znajdującego się na nieruchomości członkowskiej budynku, w szczególności jego elementów wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, w tym:
  - 1) remont przyłączy, elementów przyłączy budynku będących własnością Spółdzielni lub wykonanie nowych przyłączy obejmujące:
    - a) przyłącza wodociągowe,
    - b) przyłącza kanalizacyjne,
    - c) przyłącza sieci ciepłej,
    - d) przyłącza sieci elektrycznej,
    - e) przyłącza sieci gazowej.

- 2) remont fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujący:
  - a) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
  - b) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, ciepłe,
  - c) osuszanie fundamentów.
  
- 3) remont elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczący:
  - a) konstrukcji stropów,
  - b) konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
  - c) konstrukcji i pokrycia dachu,
  - d) ocieplenia stropów i stropodachów,
  - e) kanałów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,
  - f) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, biegów schodowych, zadaszeń, konstrukcji balkonów.
  
- 4) remont elewacji budynku, dotyczący:
  - a) tynków i okładzin zewnętrznych,
  - b) malowania elewacji za wyjątkiem ściany podokiennej oraz płyt balustrad balkonowych od wewnętrznej strony,
  - c) wylewek balkonowych z wymianą izolacji,
  - d) ocieplenia ścian budynku,
  - e) obróbkę blacharskich i elementów odwodnienia budynku,
  - f) przegród oddzielających poszczególne balkony,
  
- 5) remont lub konserwacja instalacji w budynku, w tym:
  - a) przewodów instalacji wodociągowej do zaworu głównego odcinającego dopływ wody do instalacji wewnątrz lokalu wraz z zaworem,
  - b) poziomów i pionów kanalizacyjnych (zbiorniczych, obsługujących wiele lokali wraz z trójnikami odgałęziającymi na pionie i poziomie),
  - c) przewodów instalacji elektrycznej od przyłącza do podłączenia ich do tablicy bezpieczników znajdującej się w lokalu,
  - d) instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
  - e) przewodów instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu do urządzeń odbiorczych wraz z zaworem,
  - f) kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych,
  - g) instalacji teletechnicznych z wyłączeniem gniazda,
  - h) instalacji domofonowej do podłączenia jej do urządzenia odbiorczego w lokalu,
  - i) instalacji oddymiających,
  
- 6) remont innych elementów nieruchomości wspólnej budynku, w tym:
  - a) ciągów komunikacyjnych, tj. klatek schodowych i korytarzy,
  - b) dźwigów i szypów dźwigowych,
  - c) pomieszczeń gospodarczych i technicznych, suszarni oraz części wspólnych piwnic,

- d) urządzeń i elementów zagospodarowania terenu wchodzącego w skład nieruchomości członkowskiej,
  - 7) wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien w pomieszczeniach wspólnego użytku, drzwi w tych pomieszczeniach oraz drzwi zewnętrznych,
  - 8) przebudowa układu funkcjonalnego budynku, w tym mająca na celu udostępnienie lub przystosowanie całego obiektu lub pomieszczeń ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych,
  - 9) naprawy ścian, sufitów i innych zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii uszkodzenia instalacji wewnętrznych będących w gestii Spółdzielni, z wyłączeniem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie z polisy ubezpieczeniowej,
  - 10) ocieplenie, wymiana stolarki okiennej na okna plastikowe lub drewniane na zasadach określonych w przepisach wewnętrznych dotyczących procedury wymiany stolarki okiennej,
  - 11) remont uszkodzeń wewnątrz lokalu wynikłych z tytułu występowania wad technologicznych w budynku, w tym:
    - a) spękań ścian nośnych i działowych oraz uszkodzeń tynków o powierzchni powyżej 1 m<sup>2</sup>,
    - b) wylewek podłogowych o powierzchni powyżej 1 m<sup>2</sup> bez obowiązku wymiany okładziny podłogowej,
  - 12) wymiana wkładek patentowych oraz zamków elektromagnetycznych w drzwiach wejściowych do korytarzy lokatorskich,
  - 13) naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków, kłapek wrzutowych oraz drzwiczek w skrzynkach poczty oddawczej, powstałych w wyniku dewastacji.
5. Do obowiązków Spółdzielni należy także wykonywanie robót konserwacyjnych, w zakresie rzeczowym określonym w ust.4 oraz kontroli określonych w Rozdziale 6 ustawy Prawo budowlane.

**Rozdział III. Podstawowy zakres obowiązków w zakresie remontów wewnątrz lokali oraz robót konserwacyjnych obciążających użytkowników lokali.**

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy wykonywanie robót zaliczonych do remontu oraz konserwacji lokalu wraz z balkonem (poza jego konstrukcją i wylewkami) oraz pomieszczeniami przynależnymi, 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 (wady technologiczne),
    - b) podłóg, podłóg i posadzek,
    - c) okien i drzwi wraz z ich oszkleniem i bieżącą konserwacją,
    - d) elementów ślusarskich,
    - e) powłok malarskich i tapet,
    - f) pozostałych elementów , np. pawlaczy, obudowy wanien, zlewozmywaków, grzejników,
    - g) wymiany drzwi zewnętrznych i wewnętrznych w istniejących otworach (drzwi wejściowe do mieszkania otwierane do wewnątrz mieszkania),
  - 2) remont lub konserwacja instalacji w lokalu, obejmujące rozprowadzenie po lokalu instalacji oraz montaż trwale umiejscowionego wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:
    - a) instalacji elektrycznej i urządzeń elektrycznych od tablicy bezpiecznikowej w lokalu,
    - b) instalacji wodociągowej od zaworu odcinającego lokal od pionu,
    - c) instalacji i urządzeń grzewczych za wyjątkiem instalacji c.o. wraz z grzejnikami, wykonanej zgodnie z projektem wykonawczym budynku (tj. instalacji elementów zmienionych przez użytkownika),
    - d) instalacji ogrzewania i urządzeń grzewczych w lokalach wyposażonych w kotły ogrzewania,
    - e) instalacji kanalizacji sanitarnej, w tym usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych oraz udrożnienie tych pionów w razie stwierdzenia ich zatkania z winy użytkownika,
    - f) instalacji gazowej – urządzeń i podejść instalacyjnych do nich.
  - 3) dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi oraz mebli wbudowanych (stanowiących wyposażenie podstawowe lokalu) wraz z naprawą lub wymianą zamków, okuć okiennych oraz drzwiowych, uzupełnianie wybitych szyb itp.,
  - 4) wymiana zamków w skrzynkach poczty oddawczej w przypadku zgubienia klucza,

- 5) naprawa i wymiana wykładziny podłogowej oraz wszelkich innych podłóg wraz z oblistwowaniem, również po naprawie wylewek podłogowych, a także naprawa wylewek podłogowych o pow. do 1 m<sup>2</sup>,
  - 6) odnawianie lokalu i pomieszczeń przynależnych w okresach gwarantujących ich utrzymanie w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym, poprzez:
    - a) malowanie (tapetowanie) ścian i sufitów wraz z naprawą uszkodzeń tynków o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>,
    - b) malowanie olejne stolarki okiennej (drewnianej) i drzwiowej od strony wewnętrznej i zewnętrznej, z zachowaniem pierwotnej kolorystyki elewacji,
    - c) malowanie olejne grzejników, rur i innych urządzeń wraz z zabezpieczeniem przed korozją,
    - d) odnawianie ścian balkonowych i innych elementów wyposażenia balkonu z zachowaniem pierwotnej kolorystyki.
2. Do obowiązków użytkowników lokali należy również wykonywanie robót konserwacyjnych w zakresie rzeczowym ustalonym w ust.1.
3. W przypadkach szczególnie uzasadnionych sytuacją losową lub materialną (np. choroba, podeszły wiek) Zarząd Spółdzielni na pisemny, umotywowany wniosek użytkownika, może podjąć decyzję o wykonaniu koniecznych napraw wewnątrz lokalu zaliczonych do obowiązków użytkownika, przez Spółdzielnię i na jej koszt.
4. Dokonywanie przeróbek wewnątrz lokali zmieniających funkcje poszczególnych pomieszczeń lub naruszających konstrukcję budynku oraz wymagających zmiany podłączeń do instalacji wewnętrznych będących w gestii Spółdzielni, wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

Katowice, 25.11.2009 r.

Zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej  
Nr 96/RN/2009 z dnia 26.11.2009r. ze zmianą  
wprowadzoną uchwałą Nr 51/RN/2011r.  
z dnia 14.07.2011 r.