

REGULAMIN

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

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

1. Celem regulaminu jest określenie podstawowych obowiązków dotyczących utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości, 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) **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Piast” w Katowicach,
 - b) **lokalu** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż (w tym wolno stojący) lub miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu,
 - c) **użytkownik lokalu** – należy rozumieć osobę fizyczną lub prawną, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego, gruntu będących w zasobach Spółdzielni oraz osoby zajmujące lokal mieszkalny, użytkowy, bez tytułu prawnego,
 - d) **naprawie** – należy przez to rozumieć wszelkie roboty mające na celu utrzymanie lokalu we właściwym stanie technicznym, estetycznym i sanitarnym,
 - e) **remoncie** – 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,
 - f) **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,
 - g) **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.
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, w tym budynków i lokali oraz instalacji i urządzeń w należytych 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.

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 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 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 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 bez wykończenia płytkami jeżeli nie były wykonane w pierwotnym wykończeniu,
 - d) ocieplenia ścian budynku,
 - e) obróbek 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, z wyłączeniem elementów wymienionych przez użytkownika lokal, na podstawie pisemnych warunków udzielonych przez Spółdzielnię, takich jak: grzejniki, fragmenty instalacji, zwory termostatyczne,
 - 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 wykonanej przez SM PIAST z wyłączeniem słuchawki zabudowanej 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,

- 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) wymiana okien połaciowych przy remoncie pokrycia dachu oraz w przypadku stwierdzonego przez inspektorów spółdzielni złego stanu technicznego okna i braku możliwości jego naprawy,
 - 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 m²,
 - b) wylewek podłogowych o powierzchni powyżej 1 m² bez obowiązku wymiany okładziny podłogowej,
 - 12) wymiana wkładek patentowych oraz zamków elektromagnetycznych w drzwiach wejściowych do korytarzy lokatorskich i w wejściach głównych,
 - 13) naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków, kłapek wrzutowych oraz drzwiczek w skrzynkach poczty oddawczej, powstałych w wyniku dewastacji,
 - 14) naprawa ściany (szachtu instalacyjnego) po remoncie lub konserwacji instalacji zakrytej, należącej do obowiązków Spółdzielni, do stanu: zamurowanie wytynkowanie i pobiałkowanie.
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 elementów bieżącą konserwacją,

- d) elementów ślusarskich,
 - e) powłok malarskich i tapet,
 - f) pozostałych elementów, np. pawlaczy, obudowy wanien, zlewozmywaków, grzejników wymienionych przez użytkowników,
 - 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 wodomierza za zaworem odcinającym lokal od pionu,
 - c) instalacji i urządzeń grzewczych, w przypadku dokonania przez użytkownika lokalu zmian w zakresie instalacji centralnego ogrzewania, w tym w szczególności wymiany grzejników oraz zaworów termostatycznych lub innych elementów instalacji, na podstawie pisemnych warunków wydanych przez Spółdzielnię. W przypadku wymiany w/w elementów instalacji na nowe lub likwidacji fragmentu instalacji, zdemontowane urządzenia, w tym w szczególności grzejniki pozostają w dyspozycji lokatora,
 - 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 m²,
- 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 m²,

- 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.,
 - demontaż urządzeń wyposażenia lokalu będących własnością użytkownika lokalu uniemożliwiających wykonanie prac remontowych i konserwacyjnych instalacji należących do obowiązków Spółdzielni oraz ich ponowny montaż po wykonaniu w/wym. Prac na swój koszt. Powyższe dotyczy również obudów (zabudów) zakrywających instalacje lub szachty instalacyjne wykonanych przez użytkownika lokalu, które w pierwotnym projekcie budynku były odkryte.
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.
5. Za szkody wynikłe z samowolnej ingerencji użytkownika lokalu w instalacje i urządzenia będące w gestii Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu.

Zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej
nr 5/09/RN/2020 z dnia 14.09.2020r.
ze zmianami wprowadzonymi uchwałą
nr 5/03/RN/2021 z dnia 15.03.2021r.