

REGULAMIN
ROZDZIAŁU OBOWIĄZKÓW MIĘDZY SPÓŁDZIELNIĄ
A MIESZKAŃCAMI I UŻYTKOWNIKAMI LOKALI
W ZAKRESIE REMONTÓW DOTYCZĄCYCH BUDYNKÓW
ORAZ ZASADY TWORZENIA
I WYKORZYSTYWANIA FUNDUSZY NA REMONTY

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 spółdzielnię oraz mieszkańców i użytkowników lokali w zakresie remontów budynków i lokali, wchodzących w skład nieruchomości, zarządzanych przez Spółdzielnię w oparciu o przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Regulamin określa również źródła finansowania remontów.
3. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - 1). Remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji.
 - 2). Budynku – należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny, a także inny obiekt, w którym mieszkańcy i użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń, urządzeń oraz terenu, na którym jest położony.
 - 3). Lokalu – należy przez to rozumieć odrębny lokal mieszkalny lub użytkowy wchodzący w skład budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi w rozumieniu przepisów ustawy „o własności lokali”.
 - 4). Nieruchomości Członkowskiej – należy przez to rozumieć nieruchomości, w których wyodrębniono własność co najmniej jednego lokalu lub nadających się do takiego wyodrębnienia.
 - 5). Nieruchomości Spółdzielni - należy przez to rozumieć nieruchomości, o których mowa w art. 40 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 6). Mieszkańcach - należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokali mieszkalnych oraz inne osoby, które faktycznie użytkują lokale mieszkalne.
 - 7). Użytkownikach - należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu o innym charakterze niż mieszkalny, a także inne osoby, które faktycznie takimi lokalami władają.

4. Spółdzielnia oraz mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są do wykonania remontów zgodnie z podziałem obowiązków, o których mowa w rozdziale II w terminach i z częstotliwością umożliwiającą utrzymanie nieruchomości członkowskich i nieruchomości Spółdzielni, w tym budynków i lokali oraz instalacji i urządzeń w należyłym stanie technicznym i estetycznym.

5. Spółdzielnia oraz mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są do przeprowadzania robót remontowych zgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami BHP, a także w taki sposób, a by nie utrudniać korzystania z budynku oraz znajdujących się w nim innych lokali, w tym stosować się do zasad porządku domowego.

6. Wydanie mieszkańcom i użytkownikom oraz przejmowanie od nich przez spółdzielnię lokali następuje po ich odnowieniu i dokonywane jest protokolarnie.

7. Protokoły sporządza się w taki sposób, aby można było precyzyjnie określić rzeczowy zakres wykonanych lub niezbędnych do wykonania prac remontowych stanowiący podstawę do wykonania kosztorysu.

8. Przez odnowienie należy rozumieć pomalowanie lub wytapetowanie ścian, sufitów wszystkich pomieszczeń lub pokrycie kosztów usunięcia uszkodzeń, za które użytkownik ponosi odpowiedzialność.

ROZDZIAŁ II.

PODZIAŁ OBOWIĄZKÓW W ZAKRESIE REMONTÓW POMIĘDZY SPÓŁDZIELNIĄ A MIESZKAŃCAMI UŻYTKOWNIAKAMI

1. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a mieszkańcami i użytkownikami nie jest uzależniony od rodzaju lokalu, zajmowanego przez mieszkańca lub użytkownika ani posiadanego przez niego tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Remonty należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są ze środków funduszu remontowego na zasadach określonych w **rozdz. IV**
3. Spółdzielnia nie uczestniczy w finansowaniu remontów, należących do obowiązków mieszkańców i użytkowników, z zastrzeżeniem **ust. 4.**
4. Spółdzielnia może przejściowo uczestniczyć w finansowaniu remontów, o których mowa w ust. 3 w oparciu o odrębne umowy przewidujące jednorazowy lub ratalny zwrot środków wydatkowanych z funduszu remontowego Spółdzielni.
5. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonanie robót remontowych 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 lub wykonanie nowych przyłączy obejmujące:
 - a). Przyłącza wodociągowe,
 - b). Przyłącza kanalizacyjne,
 - c). Przyłącza sieci ciepłej,
 - d). Przyłącza do sieci elektrycznej,
 - e). Przyłącza do sieci gazowej,
- 2). Remont fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujące :
 - a). Wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
 - b). Izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, ciepłe,
 - c). Osuszanie fundamentów.
- 3). Remont elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczące:
 - a). Konstrukcji stropów,
 - b). Konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
 - c). Konstrukcji i pokrycia dachu,
 - d). Ocieplenia stropów i stropodachów,
 - e). Kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
 - f). Pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, konstrukcji balkonów
- 4). Remont elewacji budynku, dotyczący:
 - a). Tynków i okładzin zewnętrznych,
 - b). Malowania elewacji
 - c). Ocieplenia ścian budynku,
 - d). Obróbkę blacharskich i elementów odwodnienia budynku,
- 5). Wybudowanie nowych, wymiana lub remont okien w pomieszczeniach wspólnego użytku, drzwi w tych pomieszczeniach oraz drzwi zewnętrznych.
- 6). Przebudowa układu funkcjonalnego budynku, w tym mająca na celu udostępnienie i przystosowanie całego obiektu lub pomieszczeń ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych.
- 7). Remont lub wymiana instalacji budynku, obejmująca rozprowadzanie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionego wyposażenia, armatury i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej budynku w tym :
 - a). Instalacji kanalizacyjnych i wodociągowych do pierwszego odpływu i zaworu odcinającego w lokalu.
 - b). Instalacji elektrycznych do bezpieczników lub pierwszej puszki w lokalu.
 - c). Instalacji klimatyzacyjnych (poza indywidualnymi w lokalach) i wentylacyjnych,

- d). Przewodów wentylacyjnych i spalinowych.
 - e). Instalacji gazowych z wyjątkiem urządzeń pomiarowych i piecyków urządzeń lub systemów służących poprawie bezpieczeństwa użytkowników gazu.
- 8). Remont ciągów komunikacyjnych, magazynów, pralni, suszarni, portierni, pomieszczeń gospodarczych itp. oraz wchodzących w skład nieruchomości wspólnej w tym całej instalacji c.o. w okresie rzeczowym odpowiadającym projektowi wykonawczemu budynku, a także urządzeń i elementów zagospodarowania terenu wchodzącego w skład nieruchomości członkowskiej.

ROZDZIAŁ III.

Do obowiązków mieszkańców i użytkowników będących właścicielami lokali lub posiadających spółdzielcze prawa do lokali należy wykonanie robót zaliczanych do remontu lokalu, do którego wlicza się balkony, loggie i tarasy (poza ich konstrukcją) oraz pomieszczenia przynależne w tym:

1. Remont lub wykonanie nowych elementów w lokalach w zakresie :
 - a). Ścianek działowych, sufitów, tynków i okładzin wewnętrznych za wyjątkiem uszkodzeń wywołaną pracą konstrukcji budynku.
 - b). Podłogi, podłóg, wykładzin i posadzek.
 - c). Okien, świetlików i drzwi wraz z ich szkleniem.
 - d). Powłok malarskich i tapet.
 - e). Izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych, dźwiękochłonnych i ciepłych.
 - f). Pozostałych elementów (np. pawlaczy, trwale umieszczonych szaf wnękowych obudowy wanien, zlewozmywaków, grzejników).
 - g). Pieców węglowych łącznie z wymianą zużytych elementów (piece kuchenne).
 - h). Naprawa i konserwacja etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt mieszkańca także jego wymiana.
 - i). wymiana zużytych elementów w piecach ogrzewczych (piece pokojowe).
2. Remont lub wymiana instalacji w lokalu, obejmujące rozprowadzenie po lokalu instalacji oraz montaż trwale umiejscowionego wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:
 - a) Instalacji elektrycznych.
 - b) Instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych.
 - c) Instalacji sanitarnych i wodociągowych.
3. Wszelkie naprawy nie wymienione w **rozdz. III pkt.1 i 2** , a także naprawy powstałe w wyniku niewłaściwej eksploatacji urządzeń lub ich dewastacji jak również przeróbek wykonanych we własnym zakresie obciążają użytkowników.

4. Użytkownicy mają również obowiązek:

- 1) Wymiany zamków w skrzynkach pocztowych.
- 2) Wymiany głowic termostatycznych.
- 3) Wymiany lub naprawa drzwi do pomieszczeń piwnicznych bądź innych, z których użytkownik korzysta indywidualnie.
- 4) Plombowania wodomierzy na wniosek użytkownika (remonty, zmiana sposobu rozliczania wody ect.).
- 5) Szklenia okienek piwnicznych.

Nadto:

- 6) Przegląd instalacji elektrycznej.
- 7) Przegląd instalacji gazowej.

Chyba, że kontrola okresowa wynika z przepisów prawa.

5. Użytkownicy lokalu mają w szczególności obowiązek:

- a). Systematycznie (co najmniej 4 lata) odnawiać lokal przez: malowanie sufitów i ścian, wykonywanie drobnych napraw tynków, malowanie dwustronne okien, konserwowanie grzejników dla ich zabezpieczenia przed korozją, malowanie loggi i balkonów.
6. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji użytkownik powinien bezzwłocznie powiadomić Administrację w przeciwnym wypadku ponosić będzie odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z tego powodu, w jego lokalu lub lokalach sąsiednich.
7. W razie zaniedbania przez użytkownika czynności określonych w **rozdz. III pkt. 1 i 2** Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo wykonać niezbędne prace na koszt użytkownika.
8. Użytkownik lokalu obowiązany jest umożliwić przedstawicielom Spółdzielni wejście do lokalu w terminach określonych przez administrację w celu usunięcia usterki oraz skontrolowania stanu technicznego urządzeń i stanu ogólnego mieszkania.

ROZDZIAŁ IV.

TWORZENIE I WYKORZYSTYWANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO CENTRALNEGO

1. Fundusz centralny tworzony jest z części wyniku finansowego uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałej działalności Spółdzielni.
2. Fundusz Centralny może być przeznaczony na dofinansowanie remontów w imieniu Spółdzielni, na poszczególnych nieruchomościach, a w szczególności na:

- a) remonty obiektów po katastrofach, klęskach żywiołowych, zdarzeniach losowych – jeżeli ubezpieczenie nie pokrywa wartości robót remontowych,
 - b) remontów zapobiegającym zagrożeniu życia i zdrowia mieszkańców – jeżeli wartość robót przekracza wysokość zgromadzonych środków w danym okresie.
3. Przejściowo środkami tego funduszu można zasilać fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, bądź finansować roboty konieczne na nieruchomości lub mieniu Spółdzielni na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej określającej:
- a) celowość przeznaczenia,
 - b) wysokość zasilenia środkami finansowymi,
 - c) termin zwrotu.

ROZDZIAŁ V.

Tworzenie i wykorzystywanie funduszu remontowego

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki z zasobami mieszkaniowymi.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni którym przysługują spółdzielcze, własnościowe prawa do lokali.
4. Wysokość wpłat na fundusz remontowy określa uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Regulamin niniejszy uchwalony został Uchwałą Rady Nadzorczej nr 5 z dnia 28 lutego 2011 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Spółdzielnia Mieszkaniowa "MICHAŁ"
RADA NADZORCZA
SEKRETAŃZ

Marceli Giza

Spółdzielnia Mieszkaniowa "MICHAŁ"
RADA NADZORCZA
PRZEWODNICZĄCY

Zygmunt Kłosa