

REGULAMIN

OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW I KONSERWACJI NIERUCHOMOŚCI ZARZĄDZANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ "JASKÓŁKA"

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Regulamin ustala rzeczowo-finansowy podział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, a stanowiących jej własność lub współwłasność, jak również zasady użytkowania lokali związane z tymi robotami.

§ 2

Ilekcroć w regulaminie jest mowa o:

1. **Nieruchomości** - należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunt) i budynek lub zespół budynków, określonej poprzez dokonany podział zasobów Spółdzielni na potrzeby określenia przedmiotów odrębnych własności lokali.
2. **Obieckie budowlanym** - należy przez to rozumieć:
 - 1) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
 - 2) budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
 - 3) obiekt małej architektury.
3. **Budynku** - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach.
4. **Lokalu** – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę bądź zespół izb przeznaczonych do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lub wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (np.: lokale użytkowe i garaże).
5. **Obieckie małej architektury** - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki.
6. **Garażu** – należy przez to rozumieć samodzielny obiekt budowlany lub wydzielone w obrębie obiektu budowlanego trwałymi ścianami pomieszczenie przeznaczone do przechowywania i niezawodowej obsługi pojazdu mechanicznego.
7. **Miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym** – należy przez to rozumieć oznaczone stanowisko wg dokumentacji technicznej podziału fizycznego nieruchomości w wydzielonym lokalu w budynku wielorodzinnym, które przeznaczone jest do przechowywania i niezawodowej obsługi pojazdów mechanicznych.
8. **Części budynku służącej do wspólnego użytkowania** – należy przez to rozumieć elementy konstrukcji, fundamenty, ściany nośne, dach, klatki schodowe, strychy, instalację grzewczą, elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową, teletechniczną, p-poż.,

dźwigi i inne urządzenia techniczne, zsypy wraz z komorami dolnymi i górnymi, pomieszczenia wspólnego użytku takie jak pralnie, suszarnie, wózkownie, pomieszczenia techniczne i gospodarcze służące więcej niż jednemu użytkownikowi itp.

Do części wspólnej zalicza się również otoczenie budynku m. in. altany śmietnikowe, place zabaw, chodniki, drogi i ciągi pieszo-jezdne, infrastrukturę osiedlową itp.

9. **Robotach budowlanych**- należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego.
10. **Naprawie** - należy przez to rozumieć remonty wykonywane w istniejącym obiekcie budowlanym polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Remonty mogą być dokonywane jako:
 - 1) **Naprawy kapitalne** – polegające na wymianie lub naprawie wszystkich zużytych, zniszczonych lub uszkodzonych elementów budynku i wyposażenia w celu przywrócenia pierwotnej wartości budynku lub budowli. Remonty kapitalne mogą być realizowane równolegle z robotami budowlanymi, które polegają na wykonaniu w istniejącym obiekcie nowych instalacji lub usprawnień budynku poprzez zamontowanie instalacji i urządzeń nie stanowiących wcześniej jego wyposażenia.
 - 2) **Naprawy interwencyjne** - polegające na usuwaniu uszkodzeń spowodowanych różnymi, zazwyczaj nagłymi nieprzewidzianymi przyczynami (m.in. pęknięcie rury, zatkanie kanalizacji, przeciek po intensywnych opadach atmosferycznych, uszkodzenie elementów budynku w wyniku pożaru, zniszczenie lub uszkodzenie na skutek wandalizmu itp.)
11. **Konserwacji (naprawach bieżących)** – należy przez to rozumieć **nie zaliczane do remontów** prace polegające na prowadzeniu robót niezbędnych do utrzymania obiektów (budynków) i ich otoczenia w należyтым stanie technicznym i estetycznym a przedłużających okres użytkowania nieruchomości. Konserwację stanowią drobne naprawy, likwidacje przyczyn ewentualnych uszkodzeń elementów budowlanych i wyposażenia budynku oraz prace zapobiegające uszkodzeniu i niesprawności elementów budynku i instalacji.
12. **Obligatoryjnych przeglądach budowlanych** – należy przez to rozumieć okresowe kontrole wymagane zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego.
13. **Instalacji centralnego ogrzewania** – należy przez to rozumieć układ przewodów centralnego ogrzewania w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację w węźle ciepłowniczym, a zakończenie - na grzejnikach.
14. **Instalacji ciepłej wody użytkowej** – należy przez to rozumieć układ przewodów wody ciepłej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację w węźle ciepłowniczym, a zakończenie w punktach czerpalnych ciepłej wody. Instalacją tą jest również miejscowa instalacja ciepłej wody użytkowej.
15. **Instalacji gazowej** – należy przez to rozumieć układ przewodów gazowych w budynku mający początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem głównym gazowym odcinającym tę instalację od przyłącza a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami.
16. **Instalacji wodociągowej** – należy przez to rozumieć układ przewodów wody zimnej w budynku mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od wodomierza umieszczonego na przyłączy wodociągowym a zakończenie w punktach czerpalnych wody zimnej.

17. **Instalacji kanalizacyjnej** – należy przez to rozumieć układ przewodów kanalizacyjnych w budynku mający początek w miejscu połączenia przewodów z przyborami kanalizacyjnymi w pomieszczeniach, a zakończenie na wlotach poziomych przewodów kanalizacyjnych do pierwszych od strony budynku studzienek umieszczonych na zewnątrz budynku.
18. **Instalacji elektrycznej** – należy przez to rozumieć układ przewodów i kabli w budynku wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, aparaturą rozdzielczą i sterowniczą, układem pomiarowo-rozliczeniowym, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mający początek na zaciskach wyjściowych wewnętrznych linii zasilających w złączu a zakończenie na gniazdach wtyczkowych, wypustach oświetleniowych i zainstalowanych na stałe odbiornikach zasilanych energią elektryczną.
19. **Instalacji piorunochronnej** – należy przez to rozumieć zespół elementów konstrukcyjnych budynku i elementów zainstalowanych na budynku, odpowiednio połączonych, wykorzystywanych do ochrony odgromowej;
20. **Urządzenia stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku** – należy przez to rozumieć instalacje wodne w budynku prowadzone w klatkach schodowych zasilane z wewnętrznej instalacji wodociągowej o parametrach wynikających z przepisów o ochronie p-poż. oraz posiadające dodatkowy punkt zasilania na zewnątrz budynku i wykorzystywane do ochrony przeciwpożarowej budynku.
21. **Przewodach spalinowych** – należy przez to rozumieć przewody i kanały wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania spalin od palenisk gazowych ponad dach.
22. **Przewodach wentylacyjnych** – należy przez to rozumieć kanały wykonane w ścianach budynku służące do odprowadzania zanieczyszczonego powietrza z pomieszczeń ponad dach.
23. **Instalacji teletechnicznej (antenowa instalacja zbiorowa, internetowa, telefoniczna, domofonowa)** – należy przez to rozumieć układ przewodów i kabli służących do doprowadzenia do lokali sygnału telewizyjnego, telefonicznego, domofonów i sygnału internetowego.
24. **Użytkownika lokalu** – należy przez to rozumieć:
 - 1) członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu,
 - 2) członka Spółdzielni lub nie będącego członkiem Spółdzielni właściciela lub współwłaściciela lokalu,
 - 3) osobę, która zamieszkuje lokal wspólnie z osobą, o której mowa w lit. a-b,
 - 4) osobę zamieszkującą w lokalu bez tytułu prawnego.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW NIERUCHOMOŚCI ZARZĄDZANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ.

§ 3

1. Spółdzielnia jest obowiązana utrzymywać nieruchomości w należytych stanie technicznym i estetycznym a w szczególności do napraw i konserwacji:
 - 1) budynków i ich części służących do wspólnego użytkowania,
 - 2) zapewnienia sprawnego działania wszelkich instalacji i urządzeń technicznych w budynku,

- 3) urządzeń technicznych, infrastruktury osiedlowej i obiektów małej architektury .
2. Naprawy i konserwacje winny być prowadzone zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego, warunkami technicznymi wykonywania robót i sztuką budowlaną w oparciu o rzeczowo-finansowe plany remontów i konserwacji dla nieruchomości, a także uchwały i regulaminy Spółdzielni.
3. W szczególności Spółdzielnia jest zobowiązana do dokonywania napraw i konserwacji:
 - 1) pokryć dachowych wraz z rynnami, rurami spustowymi obróbkami blacharskimi oraz instalacją przeciw oblodzeniową,
 - 2) przewodów kominowych: wentylacyjnych i spalinowych wraz urządzeniami na dachu,
 - 3) konstrukcji i elewacji budynku,
 - 4) balkonów i logii w zakresie elementów konstrukcyjnych wraz z obróbkami blacharskimi,
 - 5) bram wejściowych do klatek schodowych,
 - 6) wiatrołapów i zadaszeń nad wejściami do klatek schodowych,
 - 7) instalacji domofonowej,
 - 8) bram wraz z automatyką do garaży wielostanowiskowych,
 - 9) wentylacji mechanicznej wraz z automatyką sterowniczą w garażach podziemnych,
 - 10) instalacji sygnalizacyjnej w garażach podziemnych,
 - 11) stolarki okiennej i drzwiowej w częściach budynku służących do wspólnego użytku,
 - 12) zniszczonych, zużytych lub uszkodzonych powłok malarskich w częściach budynku służących do wspólnego użytku,
 - 13) dźwigów osobowych,
 - 14) instalacji elektrycznej w częściach budynku służących do wspólnego użytku,
 - 15) antenowej instalacji zbiorowej,
 - 16) instalacji piorunochronnej,
 - 17) urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - 18) instalacji wod-kan, ccw, c.o. i gaz zamontowanego osprzętu i urządzeń w częściach budynku służących do wspólnego użytku,
 - 19) ciągów pieszych, pieszo-jezdných przynależnych do danej nieruchomości
 - 20) altan śmietnikowych,
 - 21) infrastruktury osiedlowej tj. terenów zielonych, boisk, placów zabaw, parkingów, dróg wewnętrznych, dojazdowych lub osiedlowych itp.

§ 4

1. W zakresie napraw wewnątrz lokali do obowiązków Spółdzielni należą:
 - 1) remont i konserwacja:
 - a) wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami z wyłączeniem głowic termostatycznych,
 - b) wewnętrznej instalacji gazowej do zaworu odcinającego urządzenia odbiorcze włącznie,
 - c) instalacji zimnej i ciepłej wody użytkowej do głównego zaworu odcinającego włącznie,
 - d) indywidualnych liczników wody zimnej i ciepłej,
 - e) indywidualnych liczników ciepła,
 - f) przewodów kanalizacji sanitarnej wraz z trójnikiem rozgałęźnym do lokalu,
 - g) przewodów spalinowych i wentylacyjnych z wyłączeniem kratek wentylacyjnych oraz rur spalinowych z gazowych grzejników wody użytkowej,
 - h) antenowej instalacji zbiorowej bez osprzętu tj.: do rozgałęźnika sygnału przy pionie głównym lub gniazda antenowego, a w przypadku pionów prowadzonych przez lokale z wyłączeniem gniazda abonamentowego,

- 2) elementów konstrukcji balkonu, logii i obróbek blacharskich
 - 3) legalizacja i wymiana liczników wody i liczników ciepła,
 - 4) naprawy i wymiany urządzeń służących do podziałów kosztów za zużyte ciepło w lokalach.
2. Ponadto do obowiązków Spółdzielni należą:
- 1) naprawy uszkodzonych tynków powstałych z przyczyn niezawinionych przez użytkownika lokalu z wyłączeniem pęknięć powstałych na skutek przemieszczania się elementów konstrukcji budynku spowodowanej osiadaniem obiektu w gruncie,
 - 2) naprawy polegające na usunięciu uszkodzeń wewnątrz lokalu, na powstanie których użytkownik nie miał wpływu, a w szczególności:
 - a) usterki i wady wynikłe w okresie rękojmi,
 - b) zacieki powstałe z nieszczelności dachu bądź uszkodzeń instalacji wodno-kanalizacyjnej lub centralnego ogrzewania,
 - c) uszkodzenia wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania,
 - d) uszkodzenia powstałe na skutek nie wykonania napraw, do których zobowiązana jest Spółdzielnia,
 - e) inne uszkodzenia powstałe w lokalu na skutek prowadzonych przez Spółdzielnię prac konserwacyjnych lub remontowych w budynku,z zastrzeżeniem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej lub Spółdzielni.

§ 5

1. Naprawy i konserwacje nieruchomości należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego nieruchomości oraz ze środków wnoszonych przez użytkowników lokali na konserwację nieruchomości w ramach opłaty za lokal.
2. Koszt dokonywanego przez Spółdzielnię remontu obciąża użytkownika lokalu w przypadkach komisijnego stwierdzenia:
 - 1) zmian w stosunku do projektu technicznego budynku, wykonanych bez zgody Spółdzielni w instalacjach znajdujących się w jego lokalu,
 - 2) niewłaściwej eksploatacji instalacji znajdujących się w jego lokalu,
 - 3) awarii instalacji lub urządzeń wyposażenia lokalu spowodowanej z jego winy,
 - 4) uszkodzeń, powstałych na skutek awarii urządzeń zainstalowanych w jego lokalu.
3. Podstawę do wykonania przez Spółdzielnię remontu, jak również refakturowania jego kosztów stanowi protokół sporządzony na okoliczność powstałych uszkodzeń i awarii.

§ 6

W celu prawidłowego użytkowania i utrzymania obiektów:

1. Spółdzielnia przeprowadza kontrole zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego:
 - 1) okresowe, co najmniej raz w roku, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
 - 2) okresowe, co najmniej raz na 5 lat, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego

- oraz jego otoczenia, a także badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów,
- 3) okresowe w zakresie, o którym mowa w pkt 1, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²,
 - 4) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne itp.
2. Wykonuje kontrole w celu zapewnienia bezpiecznego korzystania i użytkowania przez mieszkańców urządzeń technicznych i wyposażenia obiektów a w szczególności:
- a) urządzeń (dźwigów, kotłów i innych podlegające przepisom UDT) - w okresach wyznaczonych przez przepisy Urzędu Dozoru Technicznego,
 - b) legalizacji i kalibracji czujników tlenu węgla, gazu propan-butan - w okresach przewidzianych przez producenta dla tych urządzeń,
 - c) placów zabaw i urządzeń zabawowych.
3. Ponadto Spółdzielnia wykonuje:
- 1) usuwanie zanieczyszczeń z przewodów kominowych:
 - a) dymowych - co najmniej 4 razy w roku,
 - b) spalinowych (gazowych) - co najmniej raz na 6 miesięcy,
 - c) wentylacyjnych - co najmniej raz w roku, jeżeli większa częstotliwość nie wynika z warunków użytkowych.
 4. Przeprowadzane okresowe kontrole stanu technicznego i estetycznego nieruchomości, budynków, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych finansowane są ze środków pochodzących z wpłat użytkowników wnoszonych w ramach opłat za używanie lokali.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE NAPRAW I KONSERWACJI WEWNĄTRZ LOKALI MIESZKALNYCH.

§ 7

1. Użytkownik jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenie do niego przynależne we właściwym stanie technicznym, estetycznym i sanitarnym poprzez wykonywanie na bieżąco napraw i wymian uszkodzonych elementów instalacji i wyposażenia lokalu.
2. Wszelkie roboty budowlane, naprawy i konserwacje winny być wykonywane zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego i sztuką budowlaną przez osoby posiadające świadectwa kwalifikacyjne określone w przepisach branżowych.
3. Przy wykonywaniu napraw i robót budowlanych w lokalu użytkownik winien stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie oraz zapewniać właściwe funkcjonowanie znajdujących się w nim wspólnych instalacji lub urządzeń.
4. Nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni koszty napraw i konserwacji wewnątrz lokalu obciążają użytkowników.

§ 8

1. Do obowiązków użytkowników w zakresie napraw i konserwacji wewnątrz lokalu w szczególności należą:

1) naprawa i konserwacja:

- a) wylewek i podkładów izolacyjnych pod posadzki, posadzek, podłóg, wykładzin podłogowych,
- b) ściennych i podłogowych okładzin ceramicznych w lokalu
- c) tynków ścian i sufitów,
- d) drzwi i stolarki okiennej w szczególności poprzez:
 - szklenie - wymianę pakietów szybowych,
 - regulację i smarowanie okuć obwiedniowych,
 - wymianę uszczelek w skrzydłach okien ,
 - wymianę pojedynczych elementów okien,
 - uszczelnianie połączenia parapetu zewnętrznego z ościeżnicą okien,
 - regulację, naprawę i wymianę automatycznych nawiewników.
- e) urządzeń techniczno – sanitarnych, takich jak:
 - wanny, kabiny prysznicowe, umywalki, zlewozmywaki wraz z syfonami i przyłączami do pionów kanalizacyjnych,
 - baterie umywalkowe, prysznicowe i zlewozmywakowe włącznie z uszczelkami,
 - brodziki,
 - bidety,
 - muszle ustępowe, spłuczki i sedesy,
 - urządzenia spłukujące wraz z kompletnym wyposażeniem,
 - przepływowe podgrzewacze wody,
 - kuchnie gazowe,
 - kuchnie indukcyjne lub płyty,
 - inne urządzenia stanowiące stałe wyposażenie lokalu.
- f) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych z wyłączeniem trójnika na pionie,
- g) wewnętrznej instalacji wodociągowej od głównego zaworu odcinającego do urządzeń odbiorczych wraz z tymi urządzeniami, przy zachowaniu dostępu do pionów instalacji wody zimnej i ciepłej oraz i kanalizacyjnej,
- h) kratki wentylacyjnych oraz rur spalinowych z gazowych grzejników wody,
- i) wewnętrznej instalacji elektrycznej, osprzętu elektrycznego oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej do tablicy licznikowej łącznie z tablicą,
- j) unifonu (słuchawki domofonu),
- k) naprawa lub wymiana instalacji antenowej od trojaka przyłączeniowego na pionie znajdującego się na klatce schodowej lub gniazda AIZ w przypadku pionów prowadzonych przez lokale
- l) głowic termostatycznych przy grzejnikach centralnego ogrzewania,
- m) czujników tlenu węgla,

2) okresowe malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów,

3) okresowe malowanie:

- a) drzwi włącznie z ościeżnicami i progami,
 - b) stolarki okiennej wraz z obróbkami blacharskimi z zachowaniem istniejącej kolorystyki w danym budynku,
 - c) ścian i sufitów balkonów lub loggii oraz ślusarki balkonowej wraz z okuciami z zachowaniem kolorystyki,
 - d) pionów c.o., rur gazowych i wodociągowych oraz grzejników c.o.,
- 4) montowanie i wymiana płytek grysowych na balkonach i loggiach wraz z wylewkami,
- 5) uzupełnianie i impregnowanie fug płytek balkonowych,
- 6) montowanie automatycznych nawiewników w celu zapewnienia dostatecznego napływu powietrza do lokalu,
- 7) utrzymanie w należyтым stanie technicznym pomieszczenia przynależnego (piwnicy) oraz prawidłowe jego zabezpieczenie,

- 8) naprawa i wymiana zamka w odbiorczych skrzynkach pocztowych w uzgodnieniu z administracją osiedla,
 - 9) utrzymywanie w należyтым stanie technicznym klimatyzatorów i elementów mocujących te urządzenia,
 - 10) naprawa i wymiana uszkodzonych wodomierzy, nakładek radiowych, podzielników ciepła o ile uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika lokalu.
2. Do wykonania napraw bieżących instalacji elektrycznych i gazowych użytkownik winien zapewnić osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane.
 3. Poza naprawami, o których mowa w ust. 1, użytkownik lokalu jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy lub innych osób korzystających z jego lokalu, w tym także napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
 4. Przy wykonywaniu napraw i konserwacji użytkownik lokalu zobowiązany jest zachować dostęp do znajdujących się w jego lokalu części wspólnych nieruchomości takich jak piony wodociągowe, kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, centralnie ciepłej wody, przewody kominowe, zawory odcinające instalacje wody zimnej i ciepłej do lokalu.
 5. Ewentualnie wykonana zabudowa części wspólnych winna być wykonana bezwzględnie z elementów rozbiieralnych w sposób pozwalający na ponowny montaż bez generowania dodatkowych kosztów,
 6. W przypadku zamontowania liczników wody zimnej i ciepłej w kanale technicznym za wykonaną zabudowę winien być wykonany otwór montażowy o wymiarach pozwalających na swobodny dostęp do odczytu i wymiany tych przyrządów,
 7. Spółdzielnia, w przypadku konieczności naprawy i konserwacji części wspólnych znajdujących się w lokalu, zobowiązana jest odtworzenia wykonanej wcześniej zabudowy, o ile użytkownik lokalu posiadał zezwolenie na taką zabudowę.

§ 9

1. W przypadku niewykonania przez użytkownika obowiązków określonych w § 8, powodujących swym wyglądem pogorszenie stanu technicznego i estetycznego nieruchomości bądź uniemożliwiających korzystanie z innych lokali, Spółdzielnia wezwie na piśmie użytkownika do wykonania tego obowiązku określając termin jego wykonania.
2. W przypadku wykonania przez użytkownika obowiązków określonych w § 8, w sposób niezgodny z wymogami powodujących swym wyglądem pogorszenie estetyki nieruchomości, Spółdzielnia wezwie użytkownika na piśmie do usunięcia nieprawidłowości określając termin ich likwidacji.
3. W razie niezastosowania się do wezwania przewidzianego w ust. 1 lub ust. 2 Spółdzielnia wykona niezbędne prace, do których zobowiązany był użytkownik, a kosztami ich wykonania oraz kosztami nałożonych na Spółdzielnię przez właściwe organy nadzoru budowlanego sankcji karnych, obciąży użytkownika, który nie zastosował się do wezwania.

IV. ZASADY EKSPLOATACJI LOKALI

§ 10

1. Niedopuszczalne jest samodzielne dokonywanie przez użytkownika w lokalu mieszkalnym prowadzenia robót budowlanych i napraw zmieniających układ funkcjonalno-użytkowy, a w szczególności:

- 1) wyburzanie ścian nośnych,
 - 2) przebudowa bądź zabudowa balkonów, logii z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 11,
 - 3) wykuwanie lub zamurowywanie otworów okiennych,
 - 4) wykonywanie napraw i remontów instalacji gazowej poprzez zabudowywanie jej na trwale,
 - 5) wykonywanie trwałej zabudowy pionów instalacji wody zimnej i ciepłej oraz pionów kanalizacyjnych,
 - 6) zmiana miejsca podłączenia rur (łączników) odprowadzających spaliny od urządzeń przepływowych gazowych podgrzewaczy wody i kotłów w lokalach mieszkalnych,
 - 7) zamurowywanie lub zatykanie krutek do przewodów wentylacyjnych,
 - 8) montowanie wentylatorów wyciągowych z napędem elektrycznym i okapów nadkuchennych z wentylatorem elektrycznym i podłączanie ich do przewodów kominowych,
2. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez użytkowników lokali jakichkolwiek napraw i remontów w częściach wspólnych nieruchomości we własnym zakresie.

§ 11

1. Roboty budowlane i naprawy związane ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami dokumentacyjnymi np. wyburzanie lub ustawianie w innym miejscu ścian działowych, wymagają pisemnej zgody Spółdzielni zawierającej określenie warunków technicznych.
2. Ponadto zgody Spółdzielni zawierającej określenie warunków technicznych wymagają:
 - 1) instalowanie krat w oknach lub na balkonach,
 - 2) montowanie anten zewnętrznych,
 - 3) wymiana stolarki okiennej i drzwi balkonowych,
 - 4) naprawy i remonty instalacji:
 - wody zimnej i ciepłej,
 - gazowej,
 - elektrycznej,
 - centralnego ogrzewania łącznie ze zmianą typu i ilości elementów grzejnych,
 - 5) instalowanie urządzeń w lokalu tj. przepływowych podgrzewaczy wody, kuchni gazowo-elektrycznych, indukcyjnych lub elektrycznych i innych urządzeń wymagających zmiany zapotrzebowania na moc elektryczną,
 - 6) montowanie klimatyzatorów, baterii fotowoltaicznych i innych urządzeń,
 - 7) montowanie instalacji elektrycznej w pomieszczeniach przynależnych (piwnicach),
 - 8) wykonywanie zabudowy loggii lub balkonu oraz wykonanie zabudowy balustrad na balkonach lub loggiach.

§ 12

1. Należące do obowiązków użytkownika lokalu naprawy i konserwacje (malowanie) elementów elewacji budynku, a w szczególności: logii, balkonów, słusarki balkonowej, parapetów zewnętrznych, elementów mocujących anteny i klimatyzatory zewnętrznych, stolarki okiennej i drzwi balkonowych, winny być dokonywane bezwzględnie z zachowaniem kolorystyki zewnętrznej nieruchomości.

§ 13

1. Wymieniana stolarka okienna i drzwi balkonowe winny spełniać wymogi co do:

- 1) zgodności konfiguracji (szerokość, wysokość zarówno okien jak i poszczególnych kwater) oraz kolorystyki zewnętrznej,
 - 2) parametrów technicznych określonych Polską Normą PN-EN 14351-1,
 - 3) zamontowania urządzeń (automatycznych nawiewników) zapewniających stały dopływ powietrza do pomieszczenia.
2. Wymiana stolarki okiennej i drzwi balkonowych winna być zgłoszona do właściwej administracji osiedla w celu dokonania odbioru prac remontowych. Spisany protokół odbioru stanowi podstawę do zwrotu części kosztów wymiany w oparciu o obowiązujące w Spółdzielni zasady w tym zakresie.

§ 14

1. Naprawy instalacji centralnego ogrzewania polegające na zmianie:

- miejsca położenia grzejników,
- ilości elementów grzejnych,
- typu grzejnika

winny być dokonywane wyłącznie w okresie przerwy wiosenno-letniej poza sezonem grzewczym w terminach określonych w warunkach wydanych przez Spółdzielnię.

2. Niedopuszczalne jest:

- demontowanie grzejników w pomieszczeniach, w których zgodnie z projektem technicznym były zamontowane,
- montaż zaworów odcinających na przewodach powrotnych.

§ 15

1. Naprawy i wymiany instalacji elektrycznej mogą wykonywać wyłącznie osoby posiadające kwalifikacje zawodowe wymagane przy pracach przy instalacji i urządzeniach elektrycznych.
2. W przypadku wykonania prac, o których mowa w ust. 1, użytkownik lokalu, zgodnie z wymogami § 6 ust. 1 pkt.2 regulaminu, winien dostarczyć do administracji osiedla protokół z badania ochronnego tych instalacji zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 62 ust 1 pkt. 2 Prawa Budowlanego.
3. Montaż instalacji elektrycznej w pomieszczeniu przynależnym do lokalu (piwnicy), w budynkach, w których instalacje te, zgodnie z dokumentacją techniczną nie zostały wykonane w ramach zadania inwestycyjnego, może być wykonany wyłącznie przez osoby, o których mowa w ust. 1, na koszt użytkownika po wcześniejszym uzyskaniu zgody Spółdzielni
4. Po wykonaniu prac, o których mowa w ust. 3, użytkownik lokalu, zgodnie z wymogami § 6 ust. 1 pkt.2 regulaminu, winien dostarczyć do administracji osiedla protokół z badania instalacji.

§ 16

Podłączanie do antenowej instalacji zbiorowej jest wykonywane przez Spółdzielnię na indywidualne pisemne wnioski użytkowników lokali.

§ 17

1. Przyłączanie instalacji internetowej i telewizji kablowej realizowane jest indywidualnie przez użytkowników w uzgodnieniu z operatorami tej sieci działającymi na terenie

nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię na pisemny wniosek użytkownika lokalu i zgodnie z warunkami wydanymi przez Spółdzielnię.

2. Operator sieci winien posiadać ważną umowę ze Spółdzielnią na prowadzenie działalności w zakresie rozprowadzania instalacji internetowej.

§ 18

Koszt robót budowlanych, napraw, konserwacji elementów i urządzeń, do których zobowiązany jest użytkownik z wyjątkiem przypadków określonych w § 4 ust. 2, pokrywają w całości użytkownicy lokali.

V. DODATKOWE OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI.

§ 19

1. O wystąpieniu usterek i nieprawidłowości na elementach instalacji stanowiących stałe wyposażenie lokalu, takich jak: zawory odcinające ciepłą i zimną wodę, zawory grzejnikowe, zawory gazowe, wodomierze, ciepłomierze użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego powiadamiania Spółdzielni.
2. W przypadku wystąpienia uszkodzeń i zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń użytkownik winien niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli może to spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia.
3. Szkody powstałe w wyniku niedopełnienia obowiązku określonego w ust. 1, 2 niniejszego paragrafu, zarówno w lokalu użytkownika jak i lokalach sąsiednich, obciążają użytkownika, u którego stwierdzono przyczyny tej szkody.

§ 20

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są bezwzględnie do wykonania, w wyznaczonym im przez Spółdzielnię terminie, zaleceń po dokonanych okresowych kontrolach instalacji gazowych, elektrycznych i przewodów kominowych w zakresie wynikającym z niniejszego regulaminu.
2. W przypadku nieudostępnienia lokalu do czynności związanych z okresowymi kontrolami określonymi w § 6 ust.1 lub niewykonania zaleceń po okresowych kontrolach określonych w pkt. 4 Spółdzielnia po wcześniejszym pisemnym wezwaniu wystąpi do nadzoru budowlanego o nie wypełnieniu obowiązku o prawidłowym użytkowaniu instalacji gazowej, elektrycznej i kominowej.

§ 21

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu użytkownik ma obowiązek udostępnić Spółdzielni lokal oraz pomieszczenie przynależne w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a szczególnie w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac konserwacyjnych lub remontowych i ich wykonania,
 - 2) wyposażenia budynku, jego części lub lokalu w dodatkowe instalacje bądź w celu modernizacji instalacji,
 - 3) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika,
 - 4) dokonania odczytu z przyrządów i urządzeń pomiarowych,
 - 5) wymiany legalizacyjnej przyrządów pomiarowych,
 - 6) określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Użytkownik pozostawiający lokal niezamieszkały przez okres dłuższy niż 1 miesiąc winien wskazać osobę upoważnioną do opieki nad lokalem i udostępniania lokalu w celu umożliwienia wykonania przez Spółdzielnię obowiązków, o których mowa w ust. 3.

§ 22

1. Użytkownik lokalu przeprowadzający roboty budowlane, naprawy i konserwacje powodujące zakłócenie w funkcjonowaniu urządzeń i instalacji w budynku obowiązany jest o ich terminie powiadomić administrację osiedla i uprzedzić sąsiadów.
2. Gruz i inne pozostałości po robotach budowlanych i naprawach użytkownik lokalu obowiązany jest wywieźć do wyznaczonego miejsca składowania odpadów na własny koszt.
3. W przypadku nie wykonania przez użytkownika obowiązku, o którym mowa w ust. 2, poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami wywozu gruzu i innych odpadów na miejsce ich składowania, zostanie obciążony użytkownik zobowiązany do ich usunięcia.

§ 23

1. Jeżeli rodzaj robót budowlanych i napraw budynku tego wymaga, użytkownik obowiązany jest na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania tych prac, ściśle oznaczony i podany do wiadomości. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
2. W okresie używania lokalu zamiennego użytkownik wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§ 24

1. Udostępniony przez użytkownika lokal mieszkalny, bądź jego część, po zakończeniu prac, o których mowa w § 21 ust. 1 oraz ust. 3 pkt. 2, Spółdzielnia jest zobowiązana doprowadzić do stanu standardowego (określonego w protokole przekazania lokalu), z wyjątkiem przypadków nie zachowania przez użytkownika obowiązku uzyskania zgody Spółdzielni na zmiany, o którym mowa w § 10 ust. 1.
2. Przez stan standardowy rozumie się stan wykończenia lokalu określony w protokole przekazania budynku do eksploatacji.

VI. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE NAPRAW LOKALI UŻYTKOWYCH, GARAŻY I GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO Z MIEJSCAMI POSTOJOWYMI

§ 25

1. Obowiązki Spółdzielni i użytkowników w zakresie robót budowlanych i napraw lokali użytkowych i garaży stosuje się odpowiednio z wyjątkiem obowiązku naprawy i wymiany bram wjazdowych do garaży indywidualnych.
2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 należy do użytkownika.
3. Obowiązki w zakresie napraw wewnątrz lokali użytkowych i garaży określają odrębne indywidualne umowy.
4. Obowiązki w zakresie robót budowlanych i napraw w garażu wielostanowiskowym z miejscami postojowymi realizowane są w pełnym zakresie przez Spółdzielnię i obejmują naprawy i konserwacje:
 - 1) posadzek, ścian, sufitów,
 - 2) instalacji elektrycznej wraz z osprzętem,
 - 3) instalacji wodociągowej i hydrantów oraz gaśnic wraz z ich legalizacją,
 - 4) instalacji kanalizacyjnej,
 - 5) instalacji sygnalizacyjnej wraz czujnikami gazu i tlenku węgla oraz ich kalibrację,
 - 6) instalacji wentylacji mechanicznej,
 - 7) bram garażowych.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 26

Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio do najemców lokali, o ile umowa lub bezwzględnie obowiązujące przepisy regulujące najem lokali nie stanowią inaczej.

§ 27

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą Nr 19/2020 w dniu 29.09.2020 r. z mocą obowiązującą od 01.10.2020 r.