

REGULAMIN PODZIAŁU OBOWIĄZKÓW
MIEDZY SPÓŁDZIELNIĄ A UŻYTKOWNIKAMI LOKALI
W ZAKRESIE REMONTÓW ORAZ ROBÓT KONSERWACYJNYCH
DOTYCZĄCYCH BUDYNKÓW
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŁAZISKA”

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE:

1. Celem zasad jest określenie podstawowych obowiązków dotyczących utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości spółdzielni, a także podziału tych obowiązków pomiędzy spółdzielnię i użytkowników lokali w zakresie konserwacji oraz remontów budynków i lokali wchodzących w skład nieruchomości, zarządzanych przez spółdzielnię w oparciu o przepisy ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”.
2. Ilekroć w zasadach jest mowa o:
 - 1) 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.
 - 2) konserwacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku, lokali i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię w oparciu o przepisy ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” a także utrzymanie ich we właściwym stanie estetycznym.
 - 3) budynku – należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny, a także inny budynek, w którym użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się z nim pomieszczeń, urządzeń oraz z terenu na którym jest położony.
 - 4) 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”.
 - 5) 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.
3. 1) Spółdzielnia oraz użytkownicy lokali zobowiązani są do wykonania remontów oraz prowadzenia robót konserwacyjnych 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 należyтым stanie technicznym i estetycznym
 - 2) Spółdzielnia oraz użytkownicy lokali zobowiązani są przeprowadzać 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

PODZIAŁ OBOWIĄZKÓW W ZAKRESIE REMONTÓW ORAZ KONSERWACJI POMIĘDZY SPÓŁDZIELNIĄ I UŻYTKOWNIKAMI LOKALI.

1. Podział obowiązków pomiędzy spółdzielnię i użytkownikami lokali nie jest uzależniony od rodzaju lokalu ani posiadanego przez użytkownika tytułu prawnego do tego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W stosunku do lokali zajmowanych na podstawie umowy najmu podział obowiązków pomiędzy spółdzielnią i użytkownikiem lokalu, w zakresie remontów oraz konserwacji określa umowa. (patrz uwaga).
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 ratałny zwrot środków wydatkowanych z funduszu remontowego spółdzielni.
5. Do obowiązków spółdzielni należy wykonanie 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 lub wykonanie nowych przyłączy obejmujący:
 - 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, 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, 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,
 - e) wymiana uszkodzonych nie z winy lokatora, okien w lokalu
 - 5) Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien w pomieszczeniach wspólnego użytku, drzwi w tych pomieszczeniach oraz drzwi zewnętrznych.
 - 6) 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 rozumieniu przepisów art. 3 ust. 2 i ustawy „o własności lokali” w tym:
 - a) instalacji ciepłowniczych
 - b) instalacji wodociągowych – do zaworu głównego w lokalu łącznie z wodomierzem

- c) instalacji kanalizacyjnych – poziomy w piwnicy i pionowy główne w lokalach
 - d) instalacji elektrycznych – do tablic bezpiecznikowych w lokalu
 - e) instalacji odgromowych i uziemienia
 - f) instalacji klimatyzacyjnych (poza indywidualnymi w lokalach) i wentylacyjnych
 - g) kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych
 - h) instalacji gazowych - do zaworów głównego w lokalu, w tym zainstalowanie urządzeń lub systemów służących poprawie bezpieczeństwa użytkowników gazu
- 7) Remont innych elementów nieruchomości wspólnej budynku w tym:
- a) ciągów komunikacyjnych to jest klatek schodowych, korytarzy galerii itp.,
 - b) magazynów, pralni, suszarni, pomieszczeń gospodarczych itp.,
 - c) całej instalacji c.o. w zakresie rzeczowym odpowiadającym projektowi wykonawczemu budynku,
 - d) urządzeń i elementów zagospodarowania terenu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej.
- 8) Usunięcie zniszczeń powstałych na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek pokrycia dachowego, przecieki na złączach płyt itp.).
- 9) Usuwanie skutków zawilgocenia powstałych z tytułu wad technologicznych, a nie z winy lokatora.
- 10) Do obowiązków spółdzielni należy także wykonywanie robót konserwacyjnych w zakresie rzeczowym określonym ust. 5 oraz przeglądów i badań wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących.
6. 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 wywołanych pracą konstrukcji budynku,
 - b) podłóg, podłóg i posadzek,
 - c) naprawy okien (klamki, zawiasy, uszczelki),
 - d) świetlików i drzwi wraz z ich szkleniem
 - e) powłok malarskich i tapet
 - f) elementów kowalsko-ślusarskich
 - g) izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych, dźwiękochłonnych i ciepłych,
 - h) pozostałych elementów (np. pawlaczy, trwale umieszczonych szaf wnękowych, obudów wanien, zlewozmywaków, grzejników)
 - 2) Remont lub wymiana instalacji w lokalu obejmujące rozprowadzanie po lokalu instalacji oraz montaż trwale umiejscowionego wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:
 - Instalacji gazowych, instalacji sanitarnych i wodociągowych,
 - Instalacji elektrycznych
 - Instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych
 - Instalacji i urządzeń grzewczych za wyjątkiem instalacji c.o. wraz z grzejnikami, wykonanej zgodnie z projektem wykonawczym budynku
 - Przewodów wentylacyjnych i spalinowych służących wyłącznie danemu lokalowi
 - 3) Usuwanie skutków zawilgocenia powstałych z winy lokatora (niestosowanie nawiewu, ograniczanie lub zasłanianie otworów wentylacyjnych).

- 4) Do obowiązków mieszkańców i użytkowników należy również wykonywanie prac konserwacyjnych w zakresie rzeczowym, o którym mowa w pkt. 1 i pkt. 2
7. 1) Wykonywanie przez spółdzielnię zakresu remontów i prac konserwacyjnych należących do obowiązków mieszkańców i użytkowników zgodnie z ustaleniami ust. 6 może nastąpić wyłącznie odpłatnie na podstawie odrębnej umowy, o której mowa w ust. 4. z zastrzeżeniem ust. 2.
- 2) Zakres remontów i robót konserwacyjnych należących do obowiązków najemców lokali określa umowa najmu.

Uwaga:

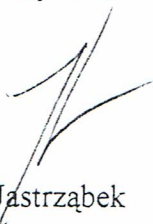
W rozdziale II ust. 2 zawiera rozwiązanie umożliwiające stosowanie zwyczajowo przyjętych w spółdzielniach zasad; można stosować rozwiązania przyjęte w ustawie „o ochronie praw lokatorów...”, w tym przepisy art. 6 tej ustawy, można też przenieść do umowy (załącznika umowy) rozwiązania przyjęte „Podziałem obowiązków”.

Postanowienia końcowe:

1. Regulamin niniejszy został opracowany na podstawie:
- 1) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami) – zwanej dalej Ustawą
 - 2) Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami)
 - 3) Statutu SM "ŁAZISKA" Tekst jednolity /Ze zmianami wynikającymi z Uchwały nr 01/2007 ZPCz z dnia 27.11.2007r. zarejestrowany 20.06.2008 –sygnatura KA.VII NS-REJ.KRS/000356/08/338/

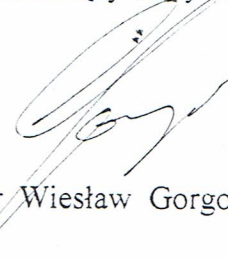
Regulamin uchwalono w dniu 19.03.2009r. uchwałą Rady Nadzorczej Nr 02/2009

Sekretarz Rady Nadzorczej



Marek Jastrzębek

Przewodniczący Rady Nadzorczej



mgr Wiesław Gorgoń