

REGULAMIN

w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali w Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (stan prawny na dzień 1.10.2019r.)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:
 - Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 21)
 - Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami)
 - Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami)
 - Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkownika budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836)
 - Statutu Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Regulamin określa wzajemne obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie dokonywania napraw i konserwacji wewnątrz lokali mieszkalnych.
3. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali. Nie zalicza się do wnętrza lokalu zewnętrznej strony drzwi wejściowych.
4. Naprawy należące do obowiązków Spółdzielni wykonywane są zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą, rocznym planem rzeczowo-finansowym i finansowane, środkami przeznaczonymi w tym planie na remonty.
5. Użytkownikami lokali są w szczególności:
 - członkowie, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali,
 - członkowie, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - członkowie posiadający odrębną własność lokalu,
 - osoby niebędące członkami posiadające prawo odrębnej własności lokalu,
 - osoby, które zajmują lokal na podstawie umowy najmu od Spółdzielni,
 - osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu, lecz nadal go zajmują.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji wewnątrz lokali obejmuje w szczególności:

- a) naprawę i wymianę instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i

- montażem zaworów termostatycznych, z wyłączeniem uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu (nie dotyczy grzejników wymienionych we własnym zakresie przez użytkownika lokalu), a także plombowanie zaworów powrotnych na grzejnikach zamontowanych we własnym zakresie przez użytkownika lokalu,
- b) remont lub wymianę instalacji kanalizacji sanitarnej do trójnika w pionie instalacyjnym łącznie z tym trójnikiem oraz tych przewodów odpływowych od wanien, które przechodzą przez strop do mieszkania poniżej lub ułożone są w stropie (z wyjątkiem remontu lub wymiany wynikającej z przeróbek dokonanych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie),
 - c) remont lub wymianę instalacji wodociągowej, łącznie z wodomierzem i zaworem od strony zasilania, a w przypadku braku wodomierza, remont lub wymianę instalacji wodociągowej do pierwszego zaworu od strony zasilania, łącznie z tym zaworem,
 - d) remont lub wymianę instalacji cyrkulacji ciepłej wody,
 - e) montaż i wymianę wodomierzy,
 - f) konserwację, remont lub wymianę instalacji gazowej bez urządzeń odbiorczych (kuchenek gazowych i piecyków gazowych),
 - g) remont lub wymianę instalacji i urządzeń elektrycznych do pierwszego zabezpieczenia przedlicznikowego bez tablicy licznikowej i licznika, który należy do Energa - Operator,
 - h) udrażnianie oraz uszczelnianie przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
 - i) konserwację zewnętrznej strony standardowych drzwi wejściowych do lokalu (nie dotyczy drzwi wejściowych wymienionych wcześniej we własnym zakresie przez użytkownika lokalu),
 - j) naprawę instalacji domofonowej przejętej przez Spółdzielnię w konserwację z wyjątkiem osprzętu w mieszkaniach,
 - k) zniszczenia powstałe wewnątrz lokalu na skutek:
 - nieszczelności dachu i elewacji budynku,
 - awarii instalacji centralnego ogrzewania, gazowej wodociągowej, kanalizacyjnej udokumentowane protokołem z oględzin.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

1. Naprawy wewnątrz lokali nie należące do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników lokali.
2. Do obowiązków użytkowników lokali należy w szczególności;
 - a) malowanie sufitów i ścian z ewentualnymi naprawami tynkarskimi lub tapetowanie ścian z częstotliwością gwarantującą zachowanie walorów techniczno-estetycznych,
 - b) naprawa i konserwacja podłóg a w razie potrzeby ich wymiana,
 - c) malowanie obu stron stolarki drewnianej, mebli wbudowanych, rur instalacyjnych i grzewczych oraz malowanie loggii i balkonów łącznie z barierkami i płytami osłonowymi (od strony mieszkania). Malowanie loggii i balkonów powinno być zgodne z kolorystyką elewacji oraz naprawa i konserwacja zadaszeń balkonów i loggii na ostatnich kondygnacjach, które nie są elementem konstrukcji, trwale połączonej z budynkiem,
 - d) konserwacja, naprawa i wymiana parapetów wewnętrznych,
 - e) zewnętrzne malowanie drzwi wejściowych do lokalu wymienionych wcześniej we własnym zakresie przez użytkownika lokalu,

- f) naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej (według warunków technicznych Spółdzielni),
 - g) naprawa i wymiana uszkodzonych zamków, zamknięć, okuć itp. w drzwiach wewnętrznych i wejściowych, oknach oraz wbudowanych meblach, wymiana uszczelek okiennych i drzwiowych oraz naprawa i regulacja stolarki okiennej,
 - h) naprawa i wymiana instalacji wodnej oraz urządzeń techniczno-sanitarnych do wodomierza,
 - i) skreślony,
 - j) naprawa i wymiana urządzeń gazowych oraz elastycznych przewodów przyłączeniowych przy urządzeniu gazowym i połączenia piecyka gazowego do przewodu spalinowego,
 - k) naprawa i wymiana grzejników centralnego ogrzewania zainstalowanych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie oraz montaż i wymiana zaworów powrotnych na tych grzejnikach, a także wymiana uszkodzonych z winy użytkownika zaworów termostatycznych.
 - l) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej, osprzętu wraz z tablicą bezpiecznikową (mieszkaniową) oraz przewodem zasilającym od licznika do zabezpieczeń zalicznikowych,
 - ł) naprawa przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.
3. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych, obciążają użytkownika zajmującego ten lokal.
 4. Naprawy wymagające odpowiednich uprawnień i kwalifikacji powinny być wykonane przez osoby uprawnione.
 5. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych w lokalu własnym i sąsiednich na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania napraw wewnątrz lokalu należących do obowiązków użytkownika, jak również powstałych na skutek używania lokalu, urządzeń lub innych obiektów niezgodnie z ich przeznaczeniem i obowiązującymi normami, obciążają tego użytkownika.
 6. Wszelkie zmiany budowlane oraz przeróbki i zabudowy instalacji elektrycznych, gazowych, centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody w obrębie mieszkania, wymagają uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni. W przypadku, stwierdzenia dokonania zmian bez zgody Spółdzielni, przywrócenie do stanu pierwotnego, obciąża użytkownika zajmującego lokal mieszkalny.
 7. Użytkownik mieszkania, niezależnie od prawa do zajmowanego lokalu, obowiązany jest w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpi pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, przedstawiciel Spółdzielni jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika lokalu. Z czynności tych sporządza się protokół, w którym między innymi określa się sposób usunięcia i sfinansowania powstałych szkód.

8. Użytkownik lokalu zobowiązany jest, po wcześniejszym ustaleniu terminu, udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) naprawienia szkód powstałych z jego winy oraz w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciężących na nim obowiązków; koszty tych czynności ponosi użytkownik lokalu,
 - c) dokonania odczytów wskazań urządzeń pomiarowych,
 - d) przeprowadzenia remontu, przebudowy lub modernizacji budynku, jego części lub poszczególnych lokali albo wyposażenia w dodatkowe lub nowe urządzenia i instalacje,
 - e) zainstalowania wodomierza(y) oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji, wymiany oraz okresowych kontroli.
9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić Spółdzielni lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu, w przypadku nie wykonania prac wynikających z obowiązków leżących po stronie użytkownika lokalu.
10. W uzgodnionym terminie, na żądanie i koszt Spółdzielni przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu lub modernizacji, jeżeli rodzaj remontu lub modernizacji tego wymaga.
11. Użytkownik lokalu obowiązany jest ponadto do zgłaszania wszelkich zauważonych usterek w mieszkaniu, budynku i innych obiektach Spółdzielni.

IV. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

1. Zakazuje się:
 - a) demontażu i zamiany grzejników centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni,
 - b) zabudowy szachtów,
 - c) przeróbek instalacji elektrycznej, bez zgody Spółdzielni,
 - d) montażu urządzeń nadawczo-odbiorczych wraz z systemem antenowym, mogącym spowodować zakłócenia w odbiorze programów radiowo-telewizyjnych i łączności telekomunikacyjnej,
 - e) przeróbek na elementach konstrukcyjnych budynku,
 - f) montażu, bez zgody Spółdzielni, dodatkowych urządzeń i elementów na elewacjach budynków, loggiach i balkonach, takich jak: kraty, żaluzje lub rolety zewnętrzne, klimatyzatory, reklamy itp.,
 - g) malowania stolarki okiennej zewnętrznej, loggii i balkonów w kolorze innym niż przyjęta kolorystyka w projekcie budowlanym,
 - h) zabudowy, bez zgody Spółdzielni, loggii i balkonów,
 - i) używania w piwnicach, bez zgody Spółdzielni, energii elektrycznej na inne cele niż oświetleniowe,
 - j) stosowania automatu ciśnieniowego przy misce ustępowej,
 - k) montażu okien, nie spełniających warunków technicznymi wydanych przez Spółdzielnię,

- l) montażu wentylatorów elektrycznych, okapów kuchennych itp., podłączonych do przewodów wentylacyjnych grawitacyjnych i szachtów instalacyjnych,
 - m) zasłaniania kratki wyciągowych wentylacji grawitacyjnej,
 - n) zasłaniania urządzeń nawiewnych (kratek, nawietrzników i nawiewników okiennych),
 - o) nadmiernego doszczelniania okien utrudniających pracę wentylacji grawitacyjnej,
 - p) montażu kratki wentylacyjnych z żaluzjami.
2. W przypadku nieprzestrzegania zasad właściwego wentylowania mieszkania, Spółdzielnia nie ponosi kosztów odgrzybiania i odmalowywania mieszkania.
 3. W przypadku naruszenia powyższych zakazów użytkownik obciążony zostanie kosztami przywrócenia lokalu (budynku) do stanu pierwotnego w zakresie, w jakim nastąpiło naruszenie.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Traci moc obowiązującą Regulamin w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali w Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 110/2003 w dniu 16.10.2003r.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu **21.09.2017r.** Uchwałą **Nr 103/2017** i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej