

REGULAMIN

obowiązków Spółdzielni, członków, właścicieli i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych, użytkowych oraz zasad rozliczeń z członkami Spółdzielni Mieszkaniowej "RYF".

I. Postanowienia ogólne:

§ 1

Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, użytkowników lokali oraz wszystkich mieszkańców w zakresie :

1. Ochrony mienia Spółdzielni, zapewnienie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków i ich otoczenia, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Ustalenie obowiązków Spółdzielni, użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz określenie zasad rozliczeń z użytkownikami zwalnającymi lokale.

§ 2

1. Naprawami w rozumieniu regulaminu są remonty oraz inne czynności polegające na usuwaniu oraz wymianie zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokalu.
2. Konserwacjami w rozumieniu regulaminu są czynności i zabiegi mające na celu zachowanie i przedłużenie wartości użytkowej lub estetyki elementów budynku i wyposażenia wewnątrz lokalu.

II. Obowiązki Spółdzielni:

§ 3

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należą:
 - a) naprawy i wymiany polegające na usunięciu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad materiałów budowlanych, realizowanych na zlecenie spółdzielni i ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi,
 - b) naprawy i wymiany pionów i poziomów instalacji wodociągowej do zaworu odcinającego w lokalu mieszkalnym.
 - c) naprawy instalacji kanalizacyjnej włącznie z trójnikiem na pionie, granica odpowiedzialności stron występuje na trójniku w pionie.
 - d) naprawy i wymiany przewodów gazowych, uszczelnianie przewodów do zaworów odcinających w urządzeniach odbiorczych, bez wymiany urządzeń odbiorczych i wymiany elementów w urządzeniach odbiorczych.
 - e) naprawy i wymiany wszystkich przewodów instalacji elektrycznej oraz tablic licznikowych i bezpiecznikowych do liczników zużycia energii elektrycznej.
 - f) naprawy i wymiany całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z wymianą grzejników c.o,
 - g) naprawienie szkód powstałych w wyniku: nieszczelności dachu, instalacji wod-kan, co., elektr., przecieków przez elewację,
 - h) wymiany stolarki okiennej w lokalach, wg zasad określonych odrębnym regulaminem. Obowiązek Spółdzielni w zakresie wymiany i zwrotu części kosztów wymienionej stolarki okiennej wygasa z chwilą zawarcia umowy kupna-sprzedaży lokalu na wolnym rynku .
 - i) naprawy ścian i sufitów polegające na uzupełnieniu tynków o powierzchni ponad 0,5 m² w jednym miejscu, z wyłączeniem zarysowań i uszkodzeń mechanicznych,

- j) naprawy instalacji domofonowej z wyłączeniem jej części wewnątrz lokalu.
- k) naprawy i konserwacji instalacji wentylacyjnej.
- 2. Naprawy, o których mowa w pkt 1 nie będą wykonywane w przypadku zmian i przeróbek dokonanych przez użytkownika lokalu bez pisemnej zgody Spółdzielni i wykonanych niezgodnie ze sztuką budowlaną.
- 3. Naprawy, o których mowa w ust.1 od a-i, k - finansowane będą z odpisu na remonty i konserwacje, natomiast naprawy wyszczególnione w ppkt „j” pokrywane będą z odrębnej wpłaty wnoszonej przez użytkowników mieszkań.
- 4. Wymiana stolarki okiennej w lokalach użytkowników i w części wspólnej budynku finansowana jest z funduszu remontowego.

III. Obowiązki członków, właścicieli najemców i pozostałych użytkowników:

§ 4

1. Naprawy wewnątrz lokali, nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników .
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są utrzymywać zajmowany lokal oraz przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym poprzez wykonywanie napraw i odnowień.
3. Do szczegółowych obowiązków użytkownika lokalu należy:
 - a) malowanie sufitów i ścian wewnątrz lokalu i na balkonach minimum 1x na 4 lata,
 - b) konserwacja stolarki
 - drzwiowej drewnianej (malowanie obustronne)
 - stolarki okiennej drewnianej co najmniej raz na 3 lata,
 - okiennej i drzwiowej z pcw. wg zaleceń producenta
 - c) malowanie lamperii w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych, konserwacji grzejników, rur, urządzeń malowanych farbą olejną w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
 - d) konserwacja posadzek z drewna i materiałów drewnopochodnych (cyklinowanie oraz ich lakierowanie),
 - e) naprawa powierzchni ściennych wyłożonych płytkami ceramicznymi (np. glazura) i tapetami,
 - f) naprawy lub wymiana posadzek pcw,
 - g) dopasowywanie, uszczelnianie i naprawa stolarki okiennej i drzwiowej, oraz drzwi do lokalu, łącznie z ich wymianą,
 - h) regulacja, konserwacja i wymiana, zamków okiennych i drzwiowych,
 - i) wymiana uszkodzonych okien, świetlików, drzwi wewnętrznych i zewnętrznych w lokalu oraz balustrad balkonowych,
 - j) wymiana urządzeń techniczno - sanitarnych tj. wanien, zlewów, zlewozmywaków, umywalek, muszli ustępowych, sedesów, spłuczek, baterii i zaworów czerpalnych, połączeń elastycznych oraz usuwanie wszelkich nieszczelności baterii zaworów czerpalnych i spłuczek ustępowych oraz usuwanie wszelkich ich nieszczelności,
 - k) udrożnienie przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych tj. wanien, zlewów, zlewozmywaków, umywalek, muszli ustępowych, do pionów kanalizacyjnych
 - l) naprawa i wymiana osprzętu i zabezpieczenie instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych i użytkowych (np. przełączników, gniazdek, bezpieczników itp.) bez wymiany przewodów,
 - m) naprawa i wymiana osprzętu i zabezpieczenia instalacji elektrycznej (np. przełączników, gniazdek, bezpieczników itp.) włącznie z wymianą przewodów wewnątrz garaży;

- n) wymiana kuchni gazowych i elektrycznych, piecyków gazowych i elektrycznych oraz naprawy tych urządzeń polegające na wymianie zużytych elementów (np. kurków, dysz, spirali, palników),
 - o) dokonywanie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji w zajmowanym lokalu oraz boksach piwnicznych,
 - p) wymiany instalacji domofonowej wraz z jej modernizacją z wyłączeniem przypadków kradzieży kasety domofonowej i zniszczenia instalacji na skutek pożaru.
5. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz i na zewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
6. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych oraz zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych), przebudowa balkonów, loggii, zakładanie kraty a nadto zakładanie wszelkich trwałych okładzin ściennych i podłogowych (np. glazura, terakota) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni wraz z określeniem warunków technicznych. Podanie o wyrażenie zgody na przeróbki w lokalu powinno zawierać szkicową dokumentację przeróbki zatwierdzoną przez osobę uprawnioną.
- 6.1 Montaż indywidualnej mikro instalacji fotowoltaicznej jest dozwolony przez osoby do tego uprawnione, po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni i spełnieniu warunków określonych przez Zarząd.
Ewentualne szkody spowodowane w elewacji, z powodu niewłaściwego montażu urządzeń oraz braku konserwacji, ponosi użytkownik ww. urządzenia.
7. Zabudowa części korytarza klatki schodowej, może być wykonana jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i po spełnieniu warunków technicznych zabudowy, które określi Zarząd Spółdzielni.
8. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia właściwej wymiany powietrza poprzez używanie między innymi mikrowentylacji stolarki okiennej. Zabrania się zakrywania krętek wentylacyjnych oraz wszelkich zmian, które powodowałyby zakłócenia w działaniu wentylacji.

§ 5

Za wszelkie szkody wyrządzone sąsiadom z winy osób wspólnie zamieszkałych (zalanie mieszkań spowodowane nie dokręceniem kranów, nieszczelnością stolarki okiennej, lub innym uszkodzeniom mechanicznym itp.) pełną odpowiedzialność ponosi członek Spółdzielni, właściciel oraz najemca.

§ 6

1. Osoby zajmujące lokal spółdzielczy mają obowiązek niezwłocznie udostępnić lokal i umożliwić wykonanie w nim przeglądów lub napraw, które należą do Spółdzielni oraz robót niezbędnych dla utrzymania w należyтым stanie budynku i znajdujących się nim urządzeń pod rygorem odpowiedzialności cywilnej za szkodę, jaka ewentualnie wyniknie z opóźnienia zawiadomienia lub udostępnienia lokalu w celu naprawy.
2. W przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności członkowie, właściciele i najemcy lokali powinni poinformować administrację osiedla, gdzie znajdują się klucze do lokali.
3. W przypadku nie dostosowania się osób wynajmujących lokal do wymogów określonych w § 6 pkt. 2 upoważnia się Zarząd Spółdzielni do podjęcia decyzji w sprawie komisyjnego wejścia do lokalu.

§ 7

W razie stwierdzenia, że lokal uległ nadmiernemu zużyciu lub jest zanieczyszczony Zarząd Spółdzielni zobowiązuje członka, właściciela lub najemcę lokalu do niezwłocznego przeprowadzenia remontu lub dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji.

§ 8

Naprawy wewnątrz lokalu należące do obowiązków członka mogą być wykonane przez Spółdzielnię na pisemny wniosek i koszt zainteresowanego.

§ 9

Do obowiązków każdego członka, właściciela lub najemcy zamieszkałego w budynkach spółdzielni należy natychmiastowe zgłoszenie administracji, zauważonych awarii i uszkodzeń instalacji oraz urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcia rur, zacieki, sufitów itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kto będzie ponosił koszty napraw.

IV. Pozostałe rozliczenia .

§ 10

Rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokal dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

§ 11

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy Ustawy z 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848), Ustawy z 15 grudnia 2002r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr 188, poz. 1116 z późn. zm.)

§ 12

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 7/X/2023 z dnia 30 marca 2023r. i obowiązuje z dniem podjęcia.
2. Traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 3/V/2011 z dnia 26 maja 2011 r.