



Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 2/2020
z dnia 27.01.2020 r.

REGULAMIN
obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie
napraw wewnątrz lokali oraz
zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale
w Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w Koziegłowych

Koziegłowy 2020 r.

Podstawa prawna opracowania niniejszego regulaminu:

- 1) ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. Z dnia 26 maja 1995 r. nr 54, poz. 288 z późn. zm.),
- 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Z 2001 r. nr 4, poz. 27 z późn. zm.),
- 3) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733),
- 4) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z dnia 18 maja 1964 r. nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
- 5) Statut Spółdzielni wpisany do KRS Wydział VIII Gospodarczy, pod nr KRS0000095117,
- 6) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r.nr 243, poz. 1623 z późn.zm.),
- 7) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. nr 75, poz. 690 z późn.zm.).

I. Postanowienia wstępne

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie dotyczącym napraw wewnątrz lokali i budynków, zasady przeprowadzania obowiązkowych przeglądów instalacji wewnętrznej w lokalu, zasady właściwej wentylacji lokali oraz zasady dokonywania przez Spółdzielnię rozliczeń z użytkownikami zwalniającymi lokale.
2. *(uchylony)*
3. Naprawy wewnątrz lokali i budynków zaliczane do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego.
4. Naprawy wewnątrz lokali i budynków nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących lokale.
5. W odniesieniu do najemców lokali obowiązuje analogiczny, jak dla użytkowników lokali spółdzielczych, podział obowiązków dot. napraw wewnątrz lokali, chyba że umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a najemcą lokalu określa inny podział obowiązków.
6. Ilekroć niniejszy regulamin posługuje się następującymi wyrazami należy przez to rozumieć:
 - a) **użytkownik lokalu** - członek Spółdzielni posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, a także osoba niebędąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu (tj. członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu), najemca lokalu oraz osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, właściciele lokali (członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej) położonych w budynkach będących w zarządzie Spółdzielni,
 - b) **lokal** – samodzielny lokal mieszkalny wraz z częściami przynależnymi lub lokal niemieszkalny (tj. garaż, lokal użytkowy – handlowy, usługowy),
 - c) **naprawy** – roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokali,
 - d) **nieruchomość** – część gruntu wraz ze znajdującym się na nim budynkiem lub budynkami, które określone zostały w uchwale Zarządu Spółdzielni,
 - e) **część wspólna nieruchomości** – grunt oraz te części budynku i znajdujące się w nich urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników lokali; w szczególności są to pomieszczenia wspólne (tj. pomieszczenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, takie jak klatki schodowe, korytarze piwniczne, windy, suszarnie, pralnie, pomieszczenia techniczne) oraz część wspólna budynku (tj. dach, ściany, elewacja, zamontowane w budynku urządzenia techniczno-instalacyjne).

II. Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali

§ 2

1. W ramach środków pochodzących z funduszu remontowego Spółdzielnia utrzymuje budynek / budynki danej nieruchomości w należytym stanie technicznym wraz z infrastrukturą związaną z daną nieruchomością oraz mieniem Spółdzielni (tj. instalacjami i urządzeniami, jak w szczególności: chodniki, drogi, place zabaw, oświetlenie terenu, sieci podziemne, altany śmietnikowe, tereny zielone, ławki, itp.).
2. Naprawy wewnątrz lokali i budynków finansowane ze środków funduszu remontowego obejmują następujący zakres rzeczowy prac:
 - 1) naprawa i wymiana instalacji wewnętrznej, do wskazanego w niniejszym regulaminie punktu (granicy) odpowiedzialności Spółdzielni, w tym:

- a) instalacji elektrycznej,
 - b) instalacji wodociągowej CW i ZW,
 - c) instalacji kanalizacyjnej,
 - d) instalacji gazowej,
 - e) instalacji centralnego ogrzewania,
 - f) instalacji wentylacyjnej,
 - g) instalacji domofonowej (zgodnie z postanowieniami regulaminu gzm).
- 2) konserwacja i naprawa części wspólnych nieruchomości oraz mienia Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) malowanie klatek schodowych oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania,
 - b) naprawa i konserwacja infrastruktury zewnętrznej, w tym m.in.: chodników, placów zabaw, altan śmietnikowych, oświetlenia zewnętrznego, itp.
 - c) konserwacja zieleni,
 - d) naprawa i konserwacja dźwигów (windy).
 - 3) naprawa stolarki okiennej – zgodnie z § 9,
 - 4) naprawa balkonów i logii wraz z naprawą posadzki i wymianą płytek (prowadzonych w ramach kompleksowego remontu elewacji budynku),
 - 5) egzekwowanie od wykonawców usuwania usterek i wad wynikłych z wadliwego wykonania i wad materiałowych ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi.

§ 3

1. W zakresie instalacji elektrycznej do obowiązków Spółdzielni należy:
 - 1) wykonywanie okresowych, obowiązkowych przeglądów instalacji elektrycznej wraz z przeprowadzaniem okresowych kontrolnych pomiarów w lokalach, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy - Prawo budowlane,
 - 2) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej znajdującej się w danej nieruchomości, począwszy od tablicy wewnętrznej linii zasilającej (WLZ) do tablicy zabezpieczeń wewnątrz lokalu, przy czym granicę odpowiedzialności Spółdzielni stanowi punkt doprowadzający prąd do tablicy zabezpieczeń w lokalu.
2. Do obowiązków użytkowników lokali należy naprawa instalacji elektrycznej znajdującej się w lokalu, począwszy od tablicy zabezpieczeń (bezpieczniki) lub zabezpieczeń „S” (tzw. szybkiego wyłączenia na zabezpieczeniu lokalu) wraz ze znajdującą się w lokalu instalacją, gniazdami wtykowymi i przełącznikami.

§ 4

1. W zakresie instalacji wodnej do obowiązków Spółdzielni należy:
 - 1) naprawa lub wymiana instalacji wodociągowej ciepłej wody (CW) i zimnej wody (ZW) od przyłącza budynkowego do poszczególnych wodomierzy lokalowych, przy czym wodomierze CW i ZW stanowią własność Spółdzielni i są granicą odpowiedzialności Spółdzielni,
 - 2) naprawa lub wymiana zaworów odcinających dopływ wody do lokalu,
 - 3) naprawa lub wymiana wodomierzy CW i ZW w ramach gwarancji i legalizacji.
2. Wodomierze CW i ZW (wraz z modułem radiowym) oraz plomby na wodomierzach i śrubunkach przyłączeniowych tych urządzeń podlegają szczególnej ochronie, a w szczególności użytkownikom lokali zabrania się – pod rygorem ponoszenia ujemnych skutków finansowych, o których mowa w § 22 „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali”- ich naruszania, niszczenia, manipulowania i samowolnego demontowania.
3. Naprawa i wymiana instalacji wodociągowej CW i ZW znajdującej się w lokalu za wodomierzami należy do użytkownika lokalu.

§ 5

1. W zakresie instalacji centralnego ogrzewania (CO) do obowiązków Spółdzielni należy:
 - 1) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania (węzła, pionów, poziomów, rozdzielaczy, zaworów), przy czym granicą odpowiedzialności Spółdzielni jest w tym przypadku:

- a) przy instalacji poziomej – zawór odcinający zasilanie lokalu, stanowiący własność Spółdzielni,
 - b) przy instalacji pionowej – punkt przed zaworem termostatycznym przy grzejniku (zawór stanowi własność użytkownika lokalu) na zasilaniu oraz punkt przed zaworem odcinającym lub śrubunek (w przypadku braku zaworu odcinającego) na powrocie,
- 2) z zastrzeżeniem ust. 2, naprawa i wymiana:
- a) zaworów termostatycznych przy grzejnikach z ograniczeniem temperatury minimalnej do +16 stopni C,
 - b) radiowych podzielników ciepła (w przypadku stwierdzenia ich zawinonego uszkodzenia),
 - c) grzejników,
 - d) zaworów odcinających,
 - e) odpowietrzników na grzejnikach,
- przy czym koszty zakupu ww. elementów obciążają użytkownika lokalu.
2. Z zakresu napraw instalacji centralnego ogrzewania realizowanego przez Spółdzielnię, o których mowa powyżej wyłączone są elementy instalacji CO wskazane w ust. 1 pkt 2, które zostały zamontowane przez użytkowników lokali we własnym zakresie.
3. W zakresie instalacji centralnego ogrzewania do obowiązków użytkowników lokali należy koszt zakupu materiałów niezbędnych do napraw prowadzonych przez Spółdzielnię wskazanych powyżej w ust. 1 pkt 2.

§ 6

1. W zakresie instalacji gazowej do obowiązków Spółdzielni należy:
- 1) wykonywanie okresowych, obowiązkowych przeglądów instalacji gazowej wraz z przeprowadzaniem okresowych kontrolnych pomiarów szczelności instalacji gazowej w lokalach, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy - Prawo budowlane,
 - 2) naprawa lub wymiana instalacji gazowej od przyłącza budynkowego do zaworu odcinającego gaz w lokalu przed urządzeniem odbiorczym (kuchenka, gazowy podgrzewacz wody), który to zawór stanowi własność Spółdzielni i jest granicą odpowiedzialności Spółdzielni.
2. Do obowiązków użytkowników lokali w zakresie instalacji gazowej należy:
- 1) wymiana lub naprawa instalacji gazowej i urządzeń zasilanych gazem znajdujących się w lokalu za zaworem odcinającym, o którym mowa w ust. 1 pkt 2,
 - 2) wykonywanie corocznego przeglądu i konserwacji ww. urządzeń,
 - 3) w przypadku lokali wyposażonych w gazowe przepływowe podgrzewacze wody:
 - a) dokonywanie corocznego przeglądu serwisowego urządzenia przez firmę posiadającą stosowne uprawnienia i potwierdzającą protokołem jego sprawność,
 - b) okazanie aktualnego protokołu podczas przeglądu instalacji gazowej wykonywanej przez Spółdzielnię - brak aktualnego protokołu przeglądu podgrzewacza skutkować będzie niezwłocznym odcięciem dopływu gazu do lokalu,
 - 4) zapewnienie dopływu odpowiedniej ilości powietrza do lokalu w celu zabezpieczenia właściwych parametrów spalania gazu – zabrania się nadmiernego uszczelniania pomieszczeń, w którym są urządzenia spalające gaz.
3. Gazomierz stanowi własność dostawcy gazu i może być demontowany lub naprawiany wyłącznie przez przedstawicieli tej firmy lub przez osoby przez nią upoważnione.

§ 7

1. W zakresie instalacji kanalizacyjnej do obowiązków Spółdzielni należy:
- 1) naprawa lub wymiana instalacji kanalizacyjnej, przy czym granicą odpowiedzialności Spółdzielni są kształtki instalacji na pionach kanalizacyjnych (tzw. trójnik na pionie kanalizacyjnym) łączące instalację budynku z mieszkaniem, znajdujące się w szachcie instalacyjnym lub poza szachtem (w przypadku istnienia kanalizacji podposadzkowej w lokalu) i stanowiące własność Spółdzielni,
 - 2) udrażnianie pionów i poziomów instalacji kanalizacyjnej do granicy odpowiedzialności wskazanej w pkt 1.
2. Do obowiązków użytkowników lokali w zakresie instalacji kanalizacyjnej należy naprawa, wymiana i udrażnianie instalacji kanalizacyjnej znajdującej się w lokalu lub pod jego posadzką – poza granicą odpowiedzialności Spółdzielni wskazanej w ust. 1, z tym jednak zastrzeżeniem, że udrażnianie instalacji kanalizacyjnej w pionie między ostatnią a przedostatnią kondygnacją w budynku obciąża lokatora zajmującego lokal na ostatniej kondygnacji.

§ 8

W zakresie instalacji wentylacji grawitacyjnej do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) wykonywanie okresowych, obowiązkowych przeglądów kominowych wraz z przeprowadzaniem okresowych kontrolnych pomiarów wentylacji w lokalach, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy - Prawo budowlane,
- 2) naprawa i udrażnianie instalacji wentylacji grawitacyjnej znajdującej się w danym budynku.

§ 8a

W zasobach lokalowych Spółdzielni dopuszcza się możliwość montażu instalacji klimatyzacyjnej przez poszczególnych użytkowników lokali mieszkalnych lub użytkowych na warunkach zawartych poniżej w § 8b do § 8i poniżej.

§ 8b

1. Pozwolenie na montaż klimatyzatora może być wydawane wyłącznie na pisemny wniosek (podanie) skierowany przez zainteresowanego użytkownika lokalu do Spółdzielni Mieszkaniowej w Koziegłowach wg wzoru określonego w załączniku nr 1 do regulaminu.
2. Zamontowanie każdego kolejnego klimatyzatora wymaga oddzielnego pozwolenia.

§ 8c

1. **Dopuszczalny** jest montaż klimatyzatora w następujących lokalizacjach:
 - 1) jednostki zewnętrzne klimatyzatorów można montować jedynie w loggiach lub balkonach w miejscu umożliwiającym swobodny przepływ powietrza,
 - 2) w przypadku lokali nieposiadających loggii lub balkonów, możliwe jest tylko zastosowanie klimatyzatora przenośnego z możliwością wyrzutu powietrza na zewnątrz.
2. **Niedopuszczalny** jest montaż klimatyzatora:
 - 1) na ścianach zewnętrznych budynków,
 - 2) na balustradach balkonów,
 - 3) na dachach budynków.

§ 8d

Spółdzielnia może wyrazić zgodę na montaż instalacji klimatyzacyjnej, o ile zostaną spełnione niżej określone warunki jej montażu:

- 1) jednostka zewnętrzna instalacji powinna być zamontowana w sposób mobilny tylko i wyłącznie na posadzce balkonu, poniżej balustrady. Montaż musi odbyć się bez możliwości wiercenia tak aby nie uszkodzić ciągłości izolacji przeciwwilgociowej,
- 2) urządzenie powinno być zamontowane na specjalnych podporach (amortyzatorach) tłumiących drgania, ograniczających emisję hałasu i przenoszących obciążenia użytkowe urządzenia,
- 3) przejścia przez ściany powinny być wykonane w sposób nie naruszający elementów konstrukcyjnych budynku (nadproża) i posiadać izolację przeciwwilgociową i termiczną,
- 4) odprowadzenie skroplin powinno być wykonane wyłącznie w obrębie mieszkania lub loggii/balkonu do zamkniętego pojemnika na skropliny, który musiałby być systematycznie opróżniany,
- 5) niedopuszczalne jest odprowadzanie skroplin na zewnątrz bezpośrednio na posadzkę loggii/ balkonu do rury spustowej odwodnienia lub na elewację budynku,
- 6) zabrania się chowania w ściany zewnętrzne budynku lub pod warstwę ociepleniową instalacji rozprowadzającej,
- 7) montaż przewodów i urządzeń klimatyzacji powinien być wykonany jako rozwiązanie docelowe (nie dopuszcza się stosowania rozwiązań tymczasowych i prowizorycznych),
- 8) zasilanie elektryczne należy podłączyć do instalacji w mieszkaniu biorąc pod uwagę moc elektryczną klimatyzatora oraz przydział mocy wynikającej z umowy z zakładem energetycznym. Spółdzielnia zaleca stosowanie klimatyzatorów o klasie energetycznej A i mocy chłodniczej nie większej niż 3,5 kW, co odpowiada mocy elektrycznej 1 kW,
- 9) poziom emisji hałasu pracującego urządzenia nie może przekraczać:
 - a) dla jednostki zewnętrznej 45dBA,
 - b) dla jednostki wewnętrznej 35dBA – zalecane 20dBA,
- 10) montażu klimatyzatora powinna dokonać firma specjalistyczna, zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadami montażu tego typu urządzeń oraz dokumentacją techniczno -rozruchową danego urządzenia.

- 11) w czasie ciszy nocnej, tj. od godz. 22:00 do 6:00 klimatyzatory nie mogą być uruchamiane,
- 12) dopuszcza się stosowanie jedynie klimatyzatorów z odpowiednimi aprobatami technicznymi, certyfikatami i deklaracjami zgodności,
- 13) klimatyzator musi spełniać warunki „Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku” oraz parametry określone pkt 9 powyżej.
- 14) po zakończeniu prac montażowych klimatyzatora, użytkownik lokalu ma obowiązek zgłoszenia tego faktu Spółdzielni w terminie do 7 dni od momentu zakończenia montażu, celem dokonania odbioru i potwierdzenia prawidłowości jego instalacji,
- 15) zgłoszenie klimatyzatora do odbioru wymaga formy pisemnej oraz przedłożenia świadectwa wyrobu, aprobaty, atestu i dopuszczenia do stosowania w budownictwie.

§ 8e

Spółdzielnia cofnie zgodę na montaż klimatyzatora lub nakaze jego demontaż w przypadkach, gdy:

- 1) zamontowany klimatyzator w terminie do 7 dni od daty montażu nie został zgłoszony do odbioru wraz ze stosownymi dokumentami,
- 2) zamontowany klimatyzator i sposób jego montażu nie spełniają określonych warunków technicznych,
- 3) jednostka zewnętrzna i wewnętrzna będzie emitowała hałas przekraczający dopuszczalny poziom hałasu według obowiązującej normy określonej „Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku” lub określony w § 8d pkt 9 niniejszego regulaminu,
- 4) klimatyzator został zamontowany bez zgody Spółdzielni.

§ 8f

Wszelkiego rodzaju szkody wynikłe z montażu, pracy lub awarii klimatyzatora obciążają bezpośrednio użytkownika lokalu, który dokonał jego montażu lub jego następcę prawnego i zarazem zobowiązują go do natychmiastowego przywrócenia stanu poprzedniego, naprawienia szkody lub pokrycia kosztów naprawy, a w uzasadnionych przypadkach do demontażu klimatyzatora.

§ 8g

1. Ubiegający się o zgodę na montaż klimatyzatora użytkownik lokalu:
 - 1) przejmuje pełną odpowiedzialność wobec osób trzecich związaną z montażem i użytkowaniem klimatyzatora, zwalniając tym samym Spółdzielnię z takiej odpowiedzialności,
 - 2) przejmuje pełną odpowiedzialność wobec Spółdzielni z tytułu uszkodzeń jej mienia lub mienia wspólnego nieruchomości wynikających z montażu lub użytkowania klimatyzatora, w szczególności w zakresie uszkodzeń lub zabrudzeń elewacji budynku, okien i balustrad innych lokali w budynku,
 - 3) zobowiązuje się do prowadzenia na własny koszt bieżącej konserwacji zamontowanego klimatyzatora oraz konstrukcji mocującej oraz dbania o zachowanie estetycznego wyglądu całości zamontowanych urządzeń,
 - 4) zobowiązuje się na każde wezwanie Spółdzielni do umożliwienia jej upoważnionym pracownikom lub zleceniobiorcom przeprowadzenia kontroli sposobu montażu i warunków eksploatacji klimatyzatora.
2. Na każde pisemne wezwanie Spółdzielni, związane z koniecznością wykonania robót remontowych na elewacji budynku (np. ocieplenie ścian zewnętrznych budynku, remont balkonu), użytkownik lokalu zobowiązany jest do demontażu - we własnym zakresie i na własny koszt - klimatyzatora wraz z konstrukcją mocującą.
W przypadku niewykonania tego obowiązku przez użytkownika lokalu obciążają go koszty demontażu klimatyzatora wykonanego przez inne osoby na zlecenie Spółdzielni albo przez służby techniczne Spółdzielni.
3. W przypadku niewywiązywania się przez użytkownika z obowiązków, o których mowa w ust. 1 pkt 3, Spółdzielnia może nakazać demontaż klimatyzatora w trybie pilnym.

§ 8h

Zgodę na montaż klimatyzatora lub odmowę takiej zgody wraz z uzasadnieniem wydaje Zarząd Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia wpływu wniosku o wydanie takiej zgody.

§ 8i

W sprawach nieuregulowanych w § 8a do § 8 h powyżej zastosowanie mają przepisy Prawa budowlanego, Prawa ochrony środowiska, Prawa spółdzielczego oraz postanowienia Statutu i innych regulaminów Spółdzielni.

§ 9

1. W zakresie stolarki okiennej i drzwiowej do obowiązków Spółdzielni należy:
 - 1) wymiana, naprawa, szklenie okien w części wspólnej nieruchomości oraz w drzwiach wejściowych do klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytkowania wraz z naprawą i wymianą zamków oraz dorabianiem kluczy dla użytkowników lokali – po 1 szt. na lokal,
 - 2) naprawa okien PCV zamontowanych w nowo wybudowanych budynkach w okresie gwarancyjnym, poza sytuacją zawinionego uszkodzenia okna przez użytkownika lokalu.
2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
 - 1) w przypadku okien drewnianych - kompleksowa konserwacja i naprawa,
 - 2) w przypadku okien PCV zamontowanych w nowo wybudowanych budynkach - bieżąca konserwacja tj. smarowanie okuć,
 - 3) w przypadku drzwi wejściowych do lokalu - naprawa lub wymiana drzwi wejściowych do lokalu.
3. Z zakresu napraw realizowanych przez Spółdzielnię, o których mowa w ust. 1 wyłączone są okna PCV, które zostały zamontowane przez użytkowników lokali we własnym zakresie, jak również okna PCV zamontowane w nowo wybudowanych budynkach po upływie okresu gwarancyjnego.

§ 10

1. Do obowiązków użytkowników lokali (bez względu na tytuł prawny do lokalu) w zakresie napraw wewnątrz lokalu należą wszelkie naprawy niezaliczone do obowiązków Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) obowiązek odnawiania lokalu w celu utrzymania go w stanie nie pogorszonym, a w szczególności:
 - a) malowanie ścian, sufitów, okien, drzwi, podłóg (w razie potrzeby także malowanie olejne),
 - b) wymianę lub naprawę urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu: kuchenek gazowych, zlewozmywaków, umywalk, wani, baterii, spłuczek, muszli klozetowych z sedesami, kratki odpływowych, osprzętu i zabezpieczeń elektrycznych lokalu (oprócz elektrycznych, gniazdek, wyłączników, przełączników, bezpieczników),
 - c) malowanie – zgodnie z obowiązującą kolorystyką elewacji wynikającą z projektu architektonicznego budynku - balkonów i loggii (ścianek i barierki) wraz z wyprawkami malarskimi w zakresie uzupełniania odpadnięcia szlemy, spękań na ścianach osłonowych,
 - d) wymianę zniszczonego oszklenia okiennego i balkonowego,
 - e) bieżącą konserwację, naprawę lub wymianę korytek drewnianych na kwiaty i drewnianych desek maskujących na balkonach,
 - f) naprawę lub wymianę podłóg,
 - g) bieżąca konserwacja.
 - 2) naprawa lub w miarę potrzeby wymiana urządzeń techniczno – sanitarnych znajdujących się w lokalu.
Do urządzeń techniczno – sanitarnych zalicza się:
 - a) wannę łącznie z syfonem, baterią i natryskiem,
 - b) kuchenkę gazową z wyposażeniem,
 - c) zlewozmywak z syfonem i baterią,
 - d) zawory czepalne,
 - e) miskę ustępową z sedesem i urządzeniem spłukującym,
 - f) umywalkę z syfonem i baterią,
 - g) zawory spłuczkowe, ustępowe, przelotowe lub kątowe,
 - h) złącza elastyczne do baterii i spłuczek,
 - i) przepływowy podgrzewacz wody,
 - 3) naprawa lub wymiana instalacji wewnętrznych w lokalu, w tym:
 - a) instalacji wodno-kanalizacyjnej wraz z zapewnieniem szczelności urządzeń sanitarnych i armatury wodociągowej w celu zapobiegania powstawaniu szkód (zacieki, zalewania) oraz usuwaniem niedrożności instalacji kanalizacyjnej i odpływowej - do granicy odpowiedzialności Spółdzielni,
 - b) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej (wraz z osprzętem) znajdującej się w lokalu - do granicy odpowiedzialności Spółdzielni,

- c) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania (wraz z osprzętem) znajdującej się w lokalu - do granicy odpowiedzialności Spółdzielni,
 - d) naprawa i wymiana instalacji gazowej wraz z urządzeniem odbiorczym gazu znajdującym się w lokalu - do granicy odpowiedzialności Spółdzielni;
2. Do obowiązków użytkowników lokali (bez względu na tytuł prawny do lokalu) należy także:
 - 1) właściwe pod względem techniczno-sanitarnym używanie (eksploatowanie) lokalu,
 - 2) właściwa wentylacja lokalu (tj. wentylacja zgodna z postanowieniami § 12),
 - 3) udostępnianie lokalu służbom technicznym Spółdzielni w przypadku wystąpienia awarii lub konieczności przeprowadzenia przeglądu prawidłowości działania instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania, kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej czy wentylacyjnej – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i procedurą wskazaną w § 13.
 3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznej realizacji zaleceń pokontrolnych wydanych przez służby techniczne Spółdzielni po przeprowadzonych przeglądach technicznych.
 4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o zauważonych poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w budynku/nieruchomości. Zgłoszenia awarii, czyli nagłych i nieprzewidzianych uszkodzeń, należy dokonywać do Spółdzielni w godz. 7.00 – 15.00 (w poniedziałki do 17.00). Poza godzinami pracy Spółdzielni, a także w czasie dni wolnych i świąt, zgłoszenia awarii należy kierować do konserwatorów dyżurujących. Telefony podane są na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych.

§ 11

1. Za szkody powstałe wewnątrz lokalu z winy Spółdzielni, jak np. przeciek z dachu czy awaria instalacji wewnętrznej (CO, wod.-kan., elektryczna, gazowa, domofonowa) odpowiada Spółdzielnia, chyba że szkoda ta powstała z winy użytkownika lokalu. Ustalenia przyczyn oraz zakresu i rodzaju szkód dokonuje komisja techniczna powołana przez Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia nie ponosi kosztów napraw i remontów, o których mowa w § 2- § 9, jeżeli ich wykonanie jest konieczne z uwagi na zawinione działanie lub zaniechanie użytkownika lokalu lub jego domowników. Koszty w takich przypadkach ponosi użytkownik lokalu.
3. Za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni w wyniku wykonywania przez użytkownika lokalu prac remontowych bez należytego zabezpieczenia i należytej fachowości odpowiada użytkownik lokalu.
4. Użytkownik lokalu pokrywa koszty usuwania szkód powstałych w lokalu własnym oraz w lokalach sąsiednich na skutek nie wykonania napraw wewnątrz lokalu należących do obowiązków użytkownika, jak również powstałych wskutek używania lokalu i urządzeń wspólnych niezgodnie z przeznaczeniem lub obowiązującymi przepisami.

III. Właściwa wentylacja lokali

§ 12

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do właściwej eksploatacji lokalu, a w szczególności do zachowania właściwej temperatury, wilgotności oraz wymiany powietrza, aby nie dopuścić do zawilgocenia powodującego zagrzybienie lokalu.
2. Właściwa wentylacja lokalu jest w podstawowym obowiązkiem lokatorów, szczególnie w tych lokalach, które wyposażone są w instalację gazową. Brak właściwej wentylacji w tych lokalach stwarza zagrożenie dla wszystkich mieszkańców budynku i podlega odpowiedzialności karnej.
3. Do obowiązków użytkowników lokali w zakresie wskazanym w ust. 1-2 należy systematyczne dbanie o drożność krutek wentylacyjnych w lokalu.
4. Zabrania się użytkownikom lokali:
 - 1) montażu w kratkach wywiewnych mechanicznych urządzeń wentylacyjnych (w budynkach wyposażonych w instalację gazową),
 - 2) zasłaniania krutek wywiewnych lub nawiewnych,
 - 3) zasłaniania urządzeń nawiewnych (krutek podokiennych, nawietrzaków okiennych),
 - 4) nadmiernego doszczelniania okien utrudniającego lub uniemożliwiającego działanie wentylacji grawitacyjnej,
 - 5) montażu krutek wentylacyjnych z żaluzjami.

5. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności z tytułu skutków nieprzestrzegania przez użytkowników lokali zasad właściwego wentylowania i eksploataowania lokalu, powodującego w szczególności zawilgocenie lub zagrzybienie lokalu. Koszty związane z odgrzybianiem i odmalowaniem lokalu ponosi w tej sytuacji użytkownik lokalu.
6. W przypadku stwierdzenia niewłaściwej wentylacji lokalu wyposażonego w instalację gazową, ze względów bezpieczeństwa nastąpi odcięcie dopływu gazu do lokalu, do momentu protokolarnego stwierdzenia prawidłowego funkcjonowania instalacji wentylacyjnej.

IV. Zasady udostępniania lokalu w przypadku awarii i przeglądów

§ 13

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna 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. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
 2. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela niebędącego członkiem Spółdzielni.
 3. Przeprowadzanie przeglądów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 (tj. przeglądu instalacji gazowej, wentylacyjnej, elektrycznej), odbywa się zgodnie z następującą procedurą:
 - 1) przeglądu dokonują osoby legitymujące się upoważnieniem wydanym przez Spółdzielnię; osoby te nie są uprawnione do pobierania żadnych opłat,
 - 2) o planowanym terminie przeglądu użytkownicy lokali powiadamiani są poprzez ogłoszenia wywieszane z 7-dniowym wyprzedzeniem w klatkach schodowych (tzw. pierwszy termin przeglądu),
 - 3) w przypadku nieobecności użytkownika lokalu w wyznaczonym pierwszym terminie przeglądu, o którym mowa w pkt 2, użytkownik lokalu obowiązany jest we własnym zakresie ustalić z firmą zewnętrzną przeprowadzającą przegląd, dogodny termin przeglądu, który powinien zostać przeprowadzony w ciągu 14 dni od otrzymania przez użytkownika lokalu informacji w tej sprawie (tzw. drugi termin przeglądu); pisemna informacja w tej sprawie zostanie wrzucona do skrzynki pocztowej danego lokalu lub wysłana na adres korespondencyjny (jeśli użytkownik wskazał taki adres),
 - 4) w przypadku bezskutecznego upływu drugiego terminu (tj. niedostarczenia protokołu z przeglądu w drugim terminie) Spółdzielnia wysyła do użytkownika lokalu listem poleconym wezwanie do dokonania przeglądu we wskazanym terminie (tzw. trzeci termin). W tym przypadku użytkownik przeprowadza przegląd na własny koszt.

Przegląd powinien być przeprowadzony zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, a protokół potwierdzający przeprowadzenie przeglądu musi być sporządzony przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia wymagane przez przepisy prawa i dostarczony do Spółdzielni przed upływem wyznaczonego trzeciego terminu, pod rygorem:

 - a) odcięcia dopływu gazu do lokalu – w przypadku niedostarczenia protokołu z przeglądu szczelności instalacji gazowej i sprawności instalacji wentylacyjnej,
 - b) odcięcia dopływu energii elektrycznej do lokalu – w przypadku niedostarczenia protokołu z przeglądu sprawności instalacji elektrycznej.
- Użytkownik lokalu ponosi wszelkie koszty związane zarówno z odcięciem, jaki i przywróceniem dopływu gazu i energii elektrycznej do lokalu.

4. Użytkownik lokalu w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności w lokalu, powinien zadbać o pozostawienie w Spółdzielni lub sąsiadom informacji dotyczącej możliwości kontaktu na wypadek zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1-3.

§ 14

1. Wszelkie uszkodzenia lokalu, budynku, części wspólnych nieruchomości i infrastruktury zewnętrznej (dewastacja) powstałe z winy użytkownika lokalu lub osób, za które on odpowiada obciążają użytkownika lokalu.
2. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię na pisemne zlecenie użytkownika lokalu i na jego koszt.

V. Zasady zwalniania lokalu

§ 15

1. Lokal pozostawiony (zdawany) do dyspozycji Spółdzielni winien być wolny od osób i rzeczy.
2. Termin zdania lokalu użytkownik lokalu ustala ze Spółdzielnią.
3. Spółdzielnia dokonuje odbioru lokalu w obecności zdającego (tj. użytkownika lokalu) w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, który podpisują obie strony, tj. odbierający (przedstawiciel Spółdzielni) i zdający.
4. Rozliczenie Spółdzielni ze zdającym lokal z tytułu udziału, wkładu i opłat czynszowych następuje zgodnie z postanowieniami Statutu.
5. Użytkownik zwalniający lokal zobowiązany jest do jego odnowienia oraz pokrycia kosztów sporządzenia wyceny rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego w celu rozliczenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego. Przez odnowienie lokalu rozumie się w szczególności: mycie okien, parapetów, drzwi wewnętrznych i zewnętrznych, podłóg, urządzeń sanitarnych i kuchenek gazowych/elektrycznych oraz wyprawienie ubytków i spękań wraz z malowaniem ścian i sufitów.
6. Użytkownik zwalniający lokal zobowiązany jest pokryć koszty wykonania międzyodczytu mediów (CO, ZW, CW, energii elektrycznej) w celu dokonania ich rozliczenia.
7. Koszty, o których mowa w ust. 5 – 6 użytkownik zwalniający lokal uiszcza w terminie i w sposób uzgodniony ze Spółdzielnią i potwierdzony w formie pisemnej.
8. W przypadku nieodnowienia lokalu przez użytkownika lub stwierdzenia znacznego zaniedbania stanu techniczno-sanitarnego lokalu (dewastacji lokalu), lokal ten nie podlega odbiorowi do czasu usunięcia przez użytkownika w terminie wskazanym przez Spółdzielnię stwierdzonych nieprawidłowości. Nieodnowienia lokalu w terminie wskazanym przez Spółdzielnię upoważnia Spółdzielnię do wykonania koniecznych prac remontowych na koszt zdającego, tj. potrąceniu tych kosztów przy rozliczaniu wkładu.
9. Postanowienia niniejszego paragrafu nie mają zastosowania przy indywidualnej sprzedaży lokali na rynku wtórnym.

VI. Zasady wykonywania w lokalu prac remontowo-modernizacyjnych i wykończeniowych

§ 16

1. Przez prace wykończeniowe lub remontowo-modernizacyjne rozumie się nakłady poczynione przez użytkowników lokali z własnych środków, mające charakter trwałe, które polegają na położeniu podłóg i okładzin ściennych. Wykonanie zabudowy wnęk (szafy) oraz przedpokoi lub kuchni nie ma charakteru trwałego i winno być zdemontowane na dzień zdania lokalu. Na pisemny wniosek użytkownika zwalnającego lokal dopuszcza się pozostawienie zabudowy w lokalu, z zastrzeżeniem braku zwrotu kosztów poniesionych z tytułu jej wykonania (pozostawienie bezpłatne).
2. Przeprowadzenie prac remontowo-modernizacyjnych związanych ze zmianą instalacji wewnętrznych lub elementów konstrukcyjnych budynku wymaga uzyskania uprzedniej zgody Spółdzielni lub właściwych organów nadzoru budowlanego, bez względu na posiadany tytuł prawny do lokalu (tj. prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w tym lokalu wybudowanego przy udziale środków finansowych pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, najem). Użytkownik lokalu pokrywa wszelkie koszty z tytułu szkód, awarii i innych skutków prac remontowo-budowlanych wykonanych w lokalu bez uzyskania powyższej zgody lub przeprowadzonych w sposób niewłaściwy lub niezgodny z prawem.
3. Użytkownik lokalu pokrywa wszelkie koszty powstałe z tytułu uszkodzenia lub zabrudzenia nieruchomości wspólnej podczas wykonywania prac, o których mowa w ust. 1-2.

4. Gruz, zdemontowane okna i inne pozostałości po robotach remontowo-modernizacyjnych lub wykończeniowych lokalu użytkownik lokalu obowiązany jest wywieźć i poddać utylizacji na własny koszt, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami o ochronie środowiska.
5. Prace remontowo-budowlane (modernizacyjne) powinny być wykonane przez użytkownika lokalu w taki sposób, aby zapewnić możliwość wykonania przez Spółdzielnię prac konserwacyjno-remontowych w zakresie obciążającym Spółdzielnię (naprawa/ wymiana instalacji wewnętrznej w granicach odpowiedzialności Spółdzielni) oraz dokonania koniecznych przeglądów instalacji wewnętrznej i odczytu urządzeń pomiarowych (wodomierzy, podzielników kosztów, zaworów gazu, itp.).
6. W przypadku, gdy użytkownik lokalu dokonał prac wskazanych w ust. 1 w sposób uniemożliwiający przeprowadzenie czynności wskazanych z ust. 5, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia powstałe w wyposażeniu lokalu, w związku z wykonywaniem czynności wskazanych w ust. 5.
7. Montaż anteny satelitarnej - przeznaczonej do indywidualnego odbioru - jest możliwy wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej zgody Spółdzielni, z zastrzeżeniem, iż dokonanie montażu można dokonać tylko na balustradzie własnego balkonu.
8. Użytkownik lokalu ponosi wyłączną odpowiedzialność za znajdujące się w lokalu zabudowy instalacji, pionów czy szachtów:
 - wykonanych niewłaściwie tj. z naruszeniem postanowień § 17 lub innych postanowień niniejszego regulaminu,
 - wykonanych przy użyciu materiałów lub technologii mogących spowodować zagrożenie, awarię lub szkodę zarówno w tym lokalu, jak i w lokalach/budynkach sąsiednich,
 - wykonanych w sposób utrudniający lub uniemożliwiający przeprowadzenie robót technicznych na wypadek awarii, konieczności wykonania prac remontowo-modernizacyjnych lub wymiany instalacji czy urządzeń, co skutkuje koniecznością usunięcia (demontażu) przez użytkownika całej zabudowy lub jej części.

VII. Postanowienia końcowe

§ 17

1. Użytkownikowi lokalu, z uwagi na konieczność zachowania wymogów ustalonych w obowiązujących przepisach prawa w zakresie bhp, p.poż i prawa budowlanego, nie wolno - bez uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Spółdzielni - dokonywać przeróbek w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości, polegających w szczególności na:
 - 1) zabudowie ciągów komunikacyjnych,
 - 2) wykonywaniu prac remontowo-modernizacyjnych związanych z naruszeniem konstrukcji budynku,
 - 3) samowolnym demontażu wodomierzy lub grzejników CO, bądź urządzeń pomiarowych (radiowych podzielników ciepła),
 - 4) zabudowie szachtów, bez zapewnienia dostępu do znajdującej się w nich instalacji w celu jej naprawy lub wymiany,
 - 5) samowolnym montażu wentylatorów elektrycznych podłączonych do przewodów wentylacyjnych grawitacyjnych i szachtów instalacyjnych,
 - 6) zmianie, przeróbkach lub demontowaniu instalacji elektrycznej, wod-kan., CO lub gazowej,
 - 7) montowaniu urządzeń telekomunikacyjnych, radiowo-telewizyjnych i łączności,
 - 8) montowaniu dodatkowych urządzeń i elementów na elewacjach budynków, loggiach lub balkonach, takich jak np.: kraty, żaluzje lub rolety zewnętrzne, klimatyzatory, reklamy, itp.,
 - 9) używaniu w piwnicach energii elektrycznej na inne cele niż oświetleniowe,
 - 10) dokonywaniu zabudowy logii lub balkonów materiałami niebędącymi elementami wykończenia przewidzianymi w projekcie budowlanym,
 - 11) wymianie stolarki okiennej lub malowaniu stolarki okiennej zewnętrznej, loggi lub balkonów w kolorze innym, niż przyjęta kolorystyka w projekcie budowlanym,
 - 12) montażu typów okien odbiegających od przyjętych w architekturze budynku.
- 1a. Z uwagi na wymogi techniczno-prawne oraz obowiązujące zasady bezpieczeństwa i właściwej wentylacji budynków zabronione jest dokonywanie w lokalu:
 - zabudowy otworów wentylacji grawitacyjnej,
 - zabudowy instalacji gazowej (rur gazowych) w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa.
- 1b. Z uwagi na względy techniczno-użytkowe nie jest wskazane dokonywanie wymiany wewnętrznej instalacji wodnej na instalację PCV w systemie rur klejonych.

- 1c. W przypadku zabudowy pionów CO oraz grzejników CO konieczne jest zapewnienie prawidłowych otworów wentylacyjnych, a także zapewnienie odpowiednim służbom Spółdzielni dostępu do tej instalacji na wypadek awarii, konieczności wykonania prac remontowo-modernizacyjnych lub wymiany instalacji czy urządzeń.
2. W przypadku dokonania przeróbek, o których mowa powyżej w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami i bez pisemnej zgody Spółdzielni, użytkownik lokalu obciążony zostanie kosztami przywrócenia lokalu (budyńku) do stanu pierwotnego w zakresie w jakim nastąpiło naruszenie. Uporczywe naruszanie postanowień niniejszego regulaminu może stanowić ponadto przyczynę wykluczenia członka ze Spółdzielni. Jeżeli działanie użytkownika lokalu stanowi naruszenie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność zgodnie z tymi przepisami.

§ 18

Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za skutki przepięć w instalacji elektrycznej spowodowane przez dostawcę energii. W celu zabezpieczenia przed ewentualnymi uszkodzeniami sprzętu elektronicznego (np. komputery, wieże, zestawy kina domowego, telewizory, itp.) wskazane jest stosowanie odpowiednich zabezpieczeń przepięciowych, np. listew zabezpieczających.

§ 19

W zakresie nieuregulowanym w regulaminie stosuje się postanowienia Statutu i przepisy powszechnie obowiązujące.

§ 20

Niniejszy regulamin wszedł w życie na mocy uchwały RN nr 38/2011 z dnia 25.07.2011 r. i uwzględnia zmiany wprowadzone na mocy uchwały RN nr 41/2012 z dnia 24.09.2012 r., uchwały RN nr 43/2013 z dnia 28.10.2013 r., uchwały RN nr 26/2014 z dnia 23.06.2014 r., uchwały RN nr 45/2014 z dnia 24.11.2014 r., uchwały RN nr 34/2015 z dnia 23.11.2015 r., uchwały RN nr 34/2018 z dnia 26.11.2018 r. oraz uchwały RN nr 2/2020 z dnia 27.01.2020 r.

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej
Maria Liberka-Raczka

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Tadeusz Wardaszka

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. 23 Lutego w Koziegłowach
62-028 Koziegłowy, Os. Leśne 18A

- WZÓR WNIOSKU -

Kozięgłowy, dnia.....

.....
imię i nazwisko

.....
Adres

.....
**rodzaj tytułu prawnego do zajmowanego
lokalu**

.....
nr telefonu kontaktowego

WNIOSZEK

Zwracam się z prośbą o wyrażenie zgody na montaż klimatyzatora z jednostką zewnętrzną o następujących parametrach:

1. Firma, model i typ urządzenia:

.....

2. Wymiary i waga jednostki zewnętrznej:

- szerokość..... [mm]

- wysokość.....[mm]

- głębokość..... [mm]

- waga [kg]

3. Zasilanie klimatyzatora.....[V]

4. Moc klimatyzatora elektryczna[kW]

5. Poziom ciśnienia akustycznego (hałasu) jednostki zewnętrznej [dB]

6. Poziom ciśnienia akustycznego (hałasu) jednostki wewnętrznej [dB]

.....
czytelny podpis

Opinia Administracji :

.....
.....
.....

Zatwierdzam:

.....