

REGULAMIN

Obowiązków Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” i członków Spółdzielni w zakresie napraw wewnętrznych lokali

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

1. Definicje pojęć użytych w Regulaminie:

- a) **Regulamin:** oznacza niniejszy Regulamin określający obowiązki Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” oraz obowiązki związane z użytkowaniem i wykonywaniem napraw lokali przez Użytkowników lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność”,
 - b) **Spółdzielnia:** oznacza Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Jedność” z siedzibą w Bydgoszczy,
 - c) **Nieruchomość:** oznacza części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,
 - d) **Części wspólne nieruchomości:** oznaczają grunt oraz części budynku wraz z urządzeniami niesłużącymi wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
 - e) **Lokal:** miejsce wydzielone z części nieruchomości wspólnej trwałymi ścianami zlokalizowany w obrębie budynku, służący celom mieszkaniowym i innym. Może mieć charakter lokalu samodzielnego, pomieszczenia przynależnego izby lub zespół izb. Użytkownik może posiadać: lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu jak również prawo odrębnej własności lokalu.
 - f) **Użytkownik lokalu:** oznacza Członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędące członkami Spółdzielni, właścicieli lokali stanowiących odrębną własność, najemców oraz osoby korzystające z lokalu nieposiadające tytułu prawnego do lokalu,
2. Użytkownicy lokali są zobowiązani do zapoznania się z treścią niniejszego Regulaminu i przestrzegania jego zapisów.
 3. Lokale powinny być użytkowane w sposób zgodny z ich przeznaczeniem. Zmiana sposobu użytkowania lokalu wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, a następnie uzyskania odpowiedniej decyzji uprawnionego organu administracyjnego.
 4. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien być zgodny z założeniami projektu oraz instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń.
 5. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń Użytkownik lokalu zobowiązany jest:

- a) dokonywać napraw uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym Użytkownika lokalu,
 - b) informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do obowiązków Użytkownika lokalu oraz do obowiązków Spółdzielni,
 - c) przekazywać do Spółdzielni okresowe odczyty stanów:
 - zużycia energii elektrycznej w garażach,
 - inne odczyty według postanowień umów (ogródki przydomowe, pomieszczenia gospodarcze itp.).
6. W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska.

§ 2.

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są roboty konserwacyjno – remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokalu i części wspólnych nieruchomości.
2. Naprawy obciążające Spółdzielnię określone w § 4 Regulaminu finansowane są z opłat wnoszonych przez Użytkowników lokali.
3. Naprawy i wymiany urządzeń obciążające Użytkownika lokalu określone w § 6 Regulaminu dokonywane są przez Użytkowników lokali we własnym zakresie i na ich koszt.

II. OBOWIĄZKI ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JEDNOŚĆ”.

§ 3.

1. Zgodnie z ustawą „Prawo Budowlane” Spółdzielnia jest zobowiązana dokonywać wskazanych w ust. 2 poniżej napraw i wymiany, a także przeglądów i pomiarów ochronnych urządzeń technicznych, w celu zapewnienia ich prawidłowego użytkowania.
2. Zakres obowiązków Spółdzielni wskazanych w ust. 1 powyżej obejmuje części wspólne nieruchomości, w szczególności:
 - a) konstrukcję budynku,
 - b) należące do części wspólnych nieruchomości instalacje: elektryczne, domofonowe, dzwonka, wodno – kanalizacyjne, gazowe, centralnego ogrzewania, wentylacyjną.

§ 4.

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. W zakresie instalacji elektrycznych:

- a) naprawa oraz przeglądy i pomiary wewnętrznych linii zasilających dany lokal według projektu technicznego i obowiązujących przepisów od głównej tablicy rozdzielczej do zabezpieczenia przed licznikowego,
 - b) naprawa instalacji sygnalizacyjnej (dzwonkowej) z przyciskami bez dzwonek, gongów i innych sygnalizatorów,
 - c) naprawa instalacji domofonowych za wyjątkiem osprzętu (mieszkaniowych aparatów przywoławczych) i instalacji wewnątrz lokalu,
 - d) pomiary ochronne instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych, lokalach użytkowych, garażach samochodowych, boksach motocyklowych i ogólnie dostępnych pomieszczeniach w zakresie obowiązujących przepisów.
2. W zakresie instalacji wodno – kanalizacyjnej:
- a) naprawy wspólnych poziomów i pionów wodnych wraz z zaworami odcinającymi dany lokal oraz naprawy wspólnych pionów i poziomów kanalizacyjnych,
 - b) przestrzeganie terminów legalizacji wodomierzy mieszkaniowych.
3. W zakresie instalacji gazowej:
- a) naprawa i przeglądy instalacji gazowej do zaworu odcinającego kuchnię gazową wraz z zaworem.
4. W zakresie instalacji centralnego ogrzewania:
- a) naprawa instalacji centralnego ogrzewania; piony z przyłączami, zaworami podpionowymi oraz podzielnikami kosztów i ciepłomierzami.
5. W zakresie robót ogólnobudowlanych:
- a) naprawa i przeglądy instalacji wentylacyjnej (bez kratek),
 - b) w przypadku kompleksowego remontu wspólnej instalacji wodno – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej, elektrycznej przywrócić stan surowego zabudowy pionu (w przypadku zamurowania otworu cegłą lub pustakami odtworzenie tynku bez szpachlowania, w przypadku zabudowy z płyty kartonowo – gipsowej na stelażu szpachlowanie styków płyt bez szpachlowania całości powierzchni. W każdym przypadku przywrócić do stanu surowego następuje z wyłączeniem odtwarzania zewnętrznych warstw wykończeniowych, tj. okładzin, glazury, powłok malarskich, okładzin meblowych, tapet, itp.).

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI.

§ 5.

1. Użytkownik lokalu przed wykonaniem w nim jakichkolwiek prac remontowych, robót budowlanych i montażowych polegających między innymi na:
 - a) zmianach w układzie użytkowym lokalu,

- b) przebudowy lub usunięcia ścian wewnętrznych, wykonania dodatkowych otworów drzwiowych lub powiększenia otworów istniejących,
- c) zmian w układzie użytkowym części wspólnych nieruchomości (np. zabudowa części wspólnego korytarza),
- d) dobudowy zewnętrznego balkonu, zadaszenia lub schodów zewnętrznych,
- e) montażu na elewacji budynku i na przynależnym lokalowi balkonie lub loggii (w tym balustradzie), wszelkiego rodzaju zabudów i osłon oraz elementów takich jak ekrany fotowoltaiczne, klimatyzatory, rolety, markizy, anteny, itp.,
- f) zmian w układzie lub parametrach urządzeń technicznych lokalu m.in. wentylacji,
- g) wymianie lub zmianie lokalizacji grzejników,
- h) wymianie okien, drzwi zewnętrznych,
- i) wymianie lub przebudowie instalacji wewnętrznych (gazowej, elektrycznej wodno – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania),
- j) wymianie drzwi do komórki piwnicznych,

zobowiązany jest do zgłoszenia zamiaru wykonania w/w prac w Spółdzielni i uzyskania wymaganych warunków technicznych na piśmie.

2. W przypadku gdy wniosek Użytkownika lokalu dotyczy zamiaru wykonania robót, o których mowa w ust. 1 powyżej obejmujących części wspólne nieruchomości, wymienione w ust. 1 lit. c - e wydanie przez Spółdzielnię warunków technicznych uwarunkowane jest dostarczeniem przez wnioskującego zgody współwłaścicieli danej nieruchomości na dokonanie prac objętych wnioskiem, zgodnie ze wzorem zawartym w załączniku nr 1 do Regulaminu.
3. Użytkownik lokalu po wykonaniu prac o których mowa w ust.1 powyżej zobowiązany jest:
 - a) w przypadku wymiany instalacji elektrycznej, wykonanej na podstawie warunków wydanych przez Spółdzielnię, dostarczyć do Spółdzielni aktualny schemat nowej instalacji elektrycznej oraz niezbędne protokoły z pomiarów tej instalacji wykonane przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami,
 - b) w przypadku zmiany układu instalacji gazowej, wykonanej na podstawie warunków wydanych przez Spółdzielnię dostarczyć do Spółdzielni projekt budowlany wykonany przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami wraz ze skutecznym zgłoszeniem zamiaru wykonania robót do Urzędu Miasta w Bydgoszczy, dodatkowo załączyć protokół szczelności instalacji gazowej wykonany przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami,
 - c) w przypadku zmiany układu pomieszczeń, wykonanej na podstawie warunków wydanych przez Spółdzielnię, zlecić opracowanie aktualnego rzutu mieszkania i dostarczyć nowy dokument do Spółdzielni,



- d) w przypadku wykonania robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia lub uzyskania pozwolenia na budowę przez odpowiednie organy administracyjne dostarczyć ostateczną decyzję administracyjną lub skuteczne potwierdzenie zgłoszenia wraz z jednym egzemplarzem projektu budowlano-architektonicznego.
4. We wskazanym przez Spółdzielnię terminie Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić swój lokal i swobodny dostęp do wspólnej części instalacji ilekroć jest to niezbędne w celu dokonania oceny stanu technicznego urządzeń, przeprowadzenia kompleksowego remontu, oraz usunięcia wszelkich zaistniałych awarii w zakresie:
- a) instalacji gazowej, w tym pomiarów szczelności,
 - b) instalacji elektrycznej, w tym pomiarów ochronnych,
 - c) instalacji centralnego ogrzewania, w tym również odczytów podzielników i ciepłomierzy i pomiaru temperatury pomieszczeń, odpowietrzania instalacji,
 - d) instalacji wodno-kanalizacyjnej wraz z wodomierzami i zaworami odcinającymi dany lokal, pomiaru temperatury ciepłej wody użytkowej,
 - e) przewodów wentylacyjnych i pomiarów skuteczności działania wentylacji,
 - f) tymczasowego montażu urządzeń monitorujących wilgotność, temperaturę i pracę konstrukcji budynku.
5. 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.
6. W razie uchylania się Użytkownika lokalu od obowiązku udostępnienia lokalu i zapewnienia odpowiedniego dostępu do wspólnych części instalacji we wskazanym terminie przeprowadzenia remontu i konserwacji Spółdzielnia ma prawo do dochodzenia zwrotu poniesionych kosztów i strat w mieniu na częściach wspólnych nieruchomości oraz w częściach zajmowanych przez pozostałych lokatorów, wynikających z wystąpienia awarii.
7. W razie niewykonania napraw należących do zakresu obowiązków Użytkownika lokalu, Spółdzielnia ma prawo po bezskutecznym wezwaniu przeprowadzić te naprawy we własnym zakresie na koszt użytkownika lokalu.
8. W wyniku prowadzenia robót naprawczych i remontowych (np. wymiany pionów kanalizacyjnych i wodnych, wymiany zaworów odcinających, wymiany opierzeń, izolacji, usuwania przecieków do lokali z balkonu, loggii itp.) Spółdzielnia nie zwraca kosztów koniecznego usunięcia i uszkodzeń wypraw wykończeniowych oraz wszelkich okładzin ułożonych na ścianach i posadzkach, w tym również okładzin na posadzkach balkonów i loggiach. Przywrócenie do stanu surowego następuje stosownie do postanowień zawartych w §4 ust. 5 lit. b).



9. W otworach zbiorczej wentylacji grawitacyjnej zabrania się montowania urządzeń wentylacji mechanicznej oraz podłączania okapów kuchennych. Minimalny przekrój kratki wentylacyjnej powinien wynosić min. 140x40mm lub \varnothing 150mm.

§ 6.

Do podstawowych obowiązków Użytkownika lokalu należy utrzymanie zajmowanego lokalu w należytym stanie technicznym poprzez:

1. zapewnienie swobodnego dostępu do zaworów odcinających i wodomierzy oraz innych instalacji wspólnych. Poprzez swobodny dostęp rozumie się otwór w szachcie o wymiarach min. 30x40 cm, a w przypadku kompleksowego remontu instalacji wod.-kan. udostępnienie dojścia do całego pionu instalacji,
2. naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wszelkich wykładzin podłogowych i ściennych,
3. naprawę lub wymianę okien i drzwi oraz ich oszklenie,
4. naprawę lub wymianę instalacji wody użytkowej od wodomierza wraz z urządzeniami odbiorczymi jak: baterie, wanny, umywalki, zlewozmywaki, spluczki, kompakty, kabiny natryskowe,
5. naprawę przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych, aż do pionów, w tym niezwłoczne usuwanie niedrożności,
6. naprawę instalacji gazowej od zaworu odcinającego kuchnię gazową wraz z urządzeniem odbiorczym,
7. utrzymanie w czystości i sprawności krutek wentylacyjnych przewodów wentylacji grawitacyjnej,
8. naprawę lub wymianę wewnętrznej instalacji teletechnicznej i elektrycznej wraz z osprzętem do zabezpieczenia przedlicznikowego, wymianę i naprawę instalacji domofonowej w zakresie lokalu wraz z unifonem,
9. zapewnienie odpowiedniej wymiany powietrza w poszczególnych pomieszczeniach niezależnie od pory roku,
10. zapewnienie właściwych warunków użytkowania wodomierzy, ciepłomierzy, gazomierzy, liczników energii elektrycznej oraz podzielników kosztów i dostępu do nich,
11. wymianę lub naprawę grzejników w lokalach łącznie z głowicami termostatycznymi,
12. naprawę pocztowych skrzynek oddawczych,
13. usuwanie skutków zagrzybienia, które powstało w wyniku niewłaściwej eksploatacji lokalu,
14. naprawę drzwi w komórkach piwnicznych przynależnych do mieszkania.



IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 7.

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” na podstawie Uchwały nr ..1.9... z dnia ..24.09.2024r
2. Traci moc dotychczas obowiązujący regulamin obowiązków Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” i Członków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali.
3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Bożena Struzik

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
JAN NACZKOWIAK

ZAŁĄCZNIK NR 1

Niniejszym, jako właściciel lokalu mieszkalnego nieruchomości przy ulicy.....nr wyrażam zgodę na wykonanie prac budowlano-montażowych przez (zamieszkującą/ zamieszkującego lokal nr.....) polegających na

.....

.....

l.p.	nr lokalu	Imię i nazwisko właściciela lokalu	Czytelny podpis właściciela lokalu
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			