

REGULAMIN

obowiązków Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność”
i Członków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Regulamin dotyczy użytkowników lokali, przez których rozumie się: członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu, osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędące członkami Spółdzielni, właściciele niebędących członkami, najemców oraz osoby nieposiadające tytułu prawnego do lokalu.
2. 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.
3. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien być zgodny z założeniami projektu oraz instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń.
4. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:
 - a. dokonywać napraw uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika;
 - b. informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jej obowiązków;
 - c. przekazywać do Spółdzielni okresowe odczyty stanów:
 - ✓ wodomierzy zimnej i ciepłej wody;
 - ✓ zużycia energii elektrycznej w garażach;
 - ✓ inne odczyty według postanowień umów (ogródki przydomowe, pomieszczenia gospodarcze itp.).
5. 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.
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 pokrywane są przez niego na własny koszt.

II. OBOWIĄZKI RSM „JEDNOŚĆ”

§ 3.

1. Spółdzielnia zgodnie z ustawą „Prawo Budowlane” jest zobowiązana dokonać napraw i wymiany, a także przeglądów i pomiarów ochronnych urządzeń technicznych wewnątrz lokalu, aby możliwe było jego użytkowanie.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2. Powyższe obejmuje:

- ✓ konstrukcję budynku;
- ✓ instalacje elektryczne;
- ✓ instalacje domofonowe;
- ✓ instalację dzwonka;
- ✓ instalacje wod.- kan., gaz i c.o.;
- ✓ instalację 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 do zacisków na tablicy przed licznikiem - do zabezpieczenia przedlicznikowego włącznie;
- 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 wymogów badań okresowych;
- e. udostępnienie użytkownikowi lokalu projektu technicznego instalacji elektrycznej, gdy zachodzi potrzeba jej wymiany.

2. W zakresie instalacji wodno – kanalizacyjnej:

- a. naprawy pionów wodnych wraz z zaworami odcinającymi dany lokal oraz naprawy pionów kanalizacyjnych;
- b. przestrzeganie terminów legalizacji wodomierzy mieszkaniowych.

3. W zakresie instalacji gazowej:

Naprawa i przeglądy instalacji gazowej do zaworu odcinającego kuchnię gazową wraz z zaworem.

4. W zakresie instalacji c.o.:

Naprawa instalacji centralnego ogrzewania: piony z przyłączami, zaworami oraz podzielnikami kosztów i ciepłomierzami.

5. W zakresie robót ogólnobudowlanych:

- a. naprawa i przeglądy instalacji wentylacyjnej i spalinowej (bez kratek);
- b. w przypadku kompleksowego remontu wspólnej instalacji wod. – kan, c.o., gazowej, elektrycznej przywrócenie stanu zgodnego z projektem pierwotnym (bez odtwarzania okładzin, glazury, powłok malarskich itp.)

III.OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 5.

1. Użytkownik lokalu winien przestrzegać zasady, że wykonanie w nim jakichkolwiek robót budowlanych, zmian w urządzeniach technicznych i instalacyjnych, w tym również wymiany okien i drzwi wejściowych, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
2. W uzgodnionym terminie użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić swój lokal, ilekroć jest to niezbędne, w celu dokonania oceny stanu technicznego instalacji i urządzeń takich jak:
 - ✓ instalacji gazowej, w tym pomiarów szczelności;
 - ✓ instalacji elektrycznej, w tym pomiarów ochronnych;
 - ✓ instalacji centralnego ogrzewania, w tym również odczytów podzielników, ciepłomierzy i pomiaru temperatury pomieszczeń;
 - ✓ instalacji wody użytkowej wraz z wodomierzami i zaworami odcinającymi dany lokal;
 - ✓ przewodów wentylacyjnych i spalinowych.
3. W razie niewykonania napraw należących do zakresu obowiązków użytkownika lokalu, Spółdzielnia ma prawo po bezskutecznym wezwaniu przeprowadzić te naprawy na jego koszt ze wszystkimi tego konsekwencjami.
4. Spółdzielnia nie zwraca kosztów koniecznego usunięcia i uszkodzeń glazury ściennej oraz terakoty ułożonej w mieszkaniach, jak również terakoty na balkonach i loggiach, w celu prowadzenia robót naprawczych, np. wymiany pionów kanalizacyjnych i wodnych, wymiany zaworów odcinających, wymiany opierzeń, usuwania przecieków do lokali z balkonu, loggii itp.
5. W otworach zbiorczej wentylacji grawitacyjnej zabrania się montowania urządzeń wentylacji mechanicznej oraz podłączania okapów kuchennych. Minimalny przekrój kratki wentylacyjnej powinien wynosić min. 140x140 mm lub ϕ 150mm.

§ 6.

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

- a. zapewnienie swobodnego dostępu do zaworów odcinających i wodomierzy oraz innych instalacji wspólnych. Przez swobodny dostęp rozumie się otwór w szachcie o wymiarach min. 30 cm x 40 cm, a w przypadku kompleksowego remontu instalacji wod. – kan. udostępnienie dojścia do całego pionu instalacji.
- b. naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wszelkich wykładzin podłogowych i ściennych;
- c. naprawę lub wymianę okien i drzwi oraz ich oszklenie;
- d. naprawę i wymianę instalacji wody użytkowej od wodomierza wraz z urządzeniami odbiorczymi takimi jak: baterie, wanny, umywalki, zlewozmywaki, spłuczki, kompakt, kabiny natryskowe;
- e. naprawę przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych aż do pionów, w tym niezwłoczne usuwanie niedrożności;
- f. naprawę instalacji gazowej od zaworu odcinającego kuchnię gazową wraz z urządzeniem odbiorczym;

W an

e/

- g. utrzymanie w czystości i sprawności kratki wentylacyjnych przewodów wentylacji grawitacyjnej;
- h. wymianę wewnętrznej instalacji teletechnicznej i elektrycznej wraz z osprzętem do zabezpieczenia przedlicznikowego, wymianę i naprawę instalacji domofonowej w zakresie lokalu wraz z unifonem;
- a. zabezpieczenie szafek licznikowych przed dostępem osób niepowołanych;
- b. zapewnienie odpowiedniej wymiany powietrza w poszczególnych pomieszczeniach niezależnie od pory roku;
- c. zapewnienie właściwych warunków użytkowania wodomierzy, ciepłomierzy, gazomierzy, liczników energii elektrycznej oraz podzielników kosztów i dostępu do nich;
- d. wymianę lub naprawę grzejników w lokalach łącznie z głowicami termostatycznymi.
- e. naprawy pocztowych skrzynek oddawczych;
- f. usuwanie skutków zagrzybienia, które powstało w wyniku niewłaściwej eksploatacji lokalu;
- g. naprawę drzwi w komórkach piwnicznych przynależnych do mieszkania;

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 7.

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą RSM „Jedność” na podstawie Uchwały nr *112*...z dnia *26.04.2022r.*
2. Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin obowiązków RSM „Jedność” i członków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Bogdan Kuczyniecki

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Leszek Zieliński

RADCA PRAWNY

Leszek Zieliński

1/2. pod upł. form. pr.