

Uchwała nr 11/2022
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja” w Jeleniej Górze
z dnia 28 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia regulaminu obowiązków Spółdzielni i członków Spółdzielni w zakresie konserwacji i napraw lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja” w Jeleniej Górze.

Działając na podstawie § 50 ust.1 pkt 24 statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1

Uchwalić regulamin obowiązków Spółdzielni i członków Spółdzielni w zakresie konserwacji i napraw lokali w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchylić poprzedni regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2010 z dnia 29.03.2010 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej



Alicja Mazuro

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja”
w Jeleniej Górze

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej



Zofia Janocha

RADCA PRAWNY

mgr Wojciech Cwiakala



REGULAMIN OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE KONSERWACJI I NAPRAW LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OSTOJA” W JELENIEJ GÓRZE

I. Postanowienia ogólne

1. Regulamin ustala podział obowiązków w zakresie utrzymania stanu technicznego budynków i lokali oraz napraw wewnątrz lokalu oraz zasady rozliczeń z członkami Spółdzielni.
2. Regulamin opracowano na podstawie:
 - a) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2021.1208 t.j. z dnia 2021.07.02),
 - b) Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. 2021.648 t.j. z dnia 2021.04.08),
 - c) Ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U.2021.2351 t.j. z dnia 2021.12.20),
 - d) Statutu Spółdzielni.

§ 1

1. Lokalem, w rozumieniu niniejszego regulaminu, jest samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy i garaż Spółdzielni.
2. Elementem lokalu są również balkony, tarasy, loggie, antresole oraz pomieszczenia przynależne jak: piwnice i komórki lokatorskie.
3. Do wnętrza lokalu zalicza się także okna, drzwi balkonowe i drzwi wejściowe do lokalu.
4. Użytkownikami lokali są: członkowie Spółdzielni oraz osoby, których prawa reprezentuje członek Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami, posiadacze własnościowego prawa spółdzielczego nie będący członkami, najemcy lokali, użytkownicy lokali bez tytułu prawnego.

II. Zakres obowiązków Spółdzielni

§ 2

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:
 - a) utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym,
 - b) sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz w ich otoczeniu,
 - c) sprawną obsługę administracyjną,
2. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali określają §§ 3 i 6.
3. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do świadczenia usług w zakresie sieci telefonicznej, internetowej i TV poza programami podstawowymi.
4. Spółdzielnia nie wykonuje napraw w lokalach, które obciążone są zaległościami z tytułu nie wnoszenia przez członków opłat eksploatacyjnych. Z tego postanowienia wyłącza się roboty, których zaniechanie powodowałoby uszkodzenie elementów budynków lub stanowiło zagrożenie dla użytkowników lokali.



§ 3

1. W zakresie napraw wewnątrz lokali Spółdzielnia jest zobowiązana do nieodpłatnego wykonania naprawy lub wymiany przewodów instalacji wewnętrznych będących standardowym wyposażeniem lokalu, a w szczególności:
 - a) instalacji wodociągowej - rury pionowe, odgałęzienia poziome od pionu do zaworu głównego w mieszkaniu z wyłączeniem naprawy lub wymiany wodomierza, jeśli uszkodzenie nastąpiło przez użytkownika,
 - b) instalacji kanalizacyjnej - piony główne, odgałęzienia od pionu głównego przechodzące przez stropy lokali do najbliższego trójnika lub syfonu, podejścia do syfonów zabudowane w podłodze,
 - c) instalacji gazowej - do urządzeń odbiorczych,
 - d) instalacji elektrycznej - do zabezpieczenia głównego w mieszkaniu z wyłączeniem tej instalacji w mieszkaniu,
 - e) instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania, za wyjątkiem grzejników, instalacji, zaworów termostatycznych, podzielników kosztów, które lokator wymienił we własnym zakresie,
 - f) instalacji ciepłej wody użytkowej - rury pionowe, odgałęzienia poziome od pionu do zaworu głównego w mieszkaniu z wyłączeniem naprawy lub wymiany wodomierza ciepłej wody, jeśli uszkodzenie nastąpiło przez użytkownika,
 - g) instalacji rtv - zgodnie z zakresem umowy podpisanej z operatorem sieci przez Spółdzielnię lub członka,
 - h) instalacji domofonowej - bez aparatu zgłoszeniowego,
 - i) przewodów kominowych, dymowych, spalinowych (bez rur odprowadzających spaliny) i wentylacyjnych (bez krutek wentylacyjnych),
 - j) usuwania zniszczeń powstałych w mieszkaniu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu, usunięcie odkształceń ścian powstałych z powodu zacieków z zewnątrz mieszkania),
 - k) usuwania wad konstrukcyjnych, powstałych w trakcie realizacji budynków, po uprzednim ich oznaczeniu przez Spółdzielnię;
2. Spółdzielnia może świadczyć odpłatne usługi remontowo-konserwacyjne (w przypadku posiadania służb remontowych), lub wskazać wykonawcę, z którym Spółdzielnia ma zawartą umowę, w przypadku braku służb własnych, w celu zaspokojenia potrzeb członków w zakresie nie ujętym w § 3 pkt.1.
3. Naprawami są prace remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokali. Naprawy te są finansowane z funduszu remontowego Spółdzielni.

III. Szczególne obowiązki członka zajmującego lokal

§ 4

1. Członek zajmujący lokal w budynku Spółdzielni ma obowiązek:
 - a) dbać o utrzymanie lokalu w należyłym stanie technicznym, w tym odnawianie lokalu,
 - b) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - c) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - d) udostępnić po wcześniejszym uzgodnieniu terminu lokal w celu wykonania koniecznych robót, jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy,
 - e) udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia zimnej i ciepłej wody, ciepła, jak również umożliwić odczyt



- wskazań tych urządzeń,
- f) udostępnić lokal w celu dokonania okresowych przeglądów zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - g) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Obowiązki członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa § 5.
3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.

§ 5

1. Do obowiązków członków w zakresie napraw należy:
- a) wykonywanie prac konserwacyjnych na własny koszt, w szczególności:
 - czyszczenie pieców kaflowych i przykanalików,
 - malowanie sufitów i ścian lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych powłok ścian,
 - malowanie drzwi i okien, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją - w miarę potrzeby, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby chroniącej je przed zniszczeniem, środkami gwarantującymi właściwą konserwację (np. farbami olejnymi).
 - b) wykonywanie napraw wyposażenia i urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń, w szczególności:
 - wymiana zużytych uszczelnień w zaworach czerpalnych i spluczkach ustępowych oraz usuwaniem zatkania przewodów odpływowych,
 - naprawa i wymiana podłóg,
 - malowanie balkonów i poręczy balkonowych,
 - uzupełnianie ubytków w tynku w ścianach i sufitach za wyjątkiem wad konstrukcyjnych,
 - naprawa stolarki okiennej i drzwiowej łącznie z wymianą okuć, zamków i zamknięć,
 - uzupełnianie oszklenia okien i drzwi,
 - c) pokrycie kosztów robót, których wykonanie jest nałożone na Spółdzielnię z mocy prawa lub decyzji administracyjnych (obligatoryjnych), w szczególności:
 - próby szczelności instalacji gazowej po robotach naprawczych w lokalu wykonanych z winy użytkownika,
 - wymiana termozaworów, podzielników kosztów i wodomierzy, uszkodzonych lub zniszczonych z winy użytkownika,
 - naprawa lub wymiana urządzeń wraz z elementami przyłączeniowymi urządzeń pomiarowych wody zimnej i ciepłej.
 - d) naprawa instalacji elektrycznej w mieszkaniu do zabezpieczenia głównego.
2. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu, powstałe z winy członka Spółdzielni lub osób wspólnie z nim zamieszkujących, obciążają głównego lokatora.
3. Wszelkie uszkodzenia w pomieszczeniach wspólnych, w przypadku niewykrycia ich sprawcy, mogą obciążać bezpośrednio członków zamieszkałych w obrębie lub z dostępem do tych pomieszczeń lub pośrednio wszystkich członków danej nieruchomości, stosownie do systemu rozliczeń np. wymiana zamków, wkładek wraz z dorobieniem kluczy do tych pomieszczeń. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Zabrania się:
- a) dokonywania przeróbek instalacji gazowej oraz przenoszenia urządzeń gazowych,

- takich jak: kuchnia gazowa, przepływowy piecyk gazowy wody bez zgody i nadzoru Spółdzielni,
- b) dokonywania przeróbek instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej oraz jej zabudowy w sposób trwały i przenoszenia grzejników bez zgody i nadzoru Spółdzielni,
 - c) dokonywania podłączeń pochłaniaczy oparów do otworów wentylacyjnych oraz zmniejszania powierzchni i zatykania kratki wentylacyjnych,
 - d) zabudowy balkonów bez zgody nadzoru architektonicznego.
5. Spółdzielnia obowiązana jest pisemnie poinformować członków o ciążyących na nich obowiązkach w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określonych w § 5.

IV. Obowiązki członka realizowane z pomocą Spółdzielni - zasada partycypacji w kosztach

§ 6

1. W budynkach, w których stwierdzono znaczne zużycie stolarki okiennej, może nastąpić jej wymiana przez członka Spółdzielni, na wniosek zainteresowanego, dopiero po zakwalifikowaniu stolarki do wymiany przez służby techniczne Spółdzielni.
 - a) podstawową regułą partycypacji Spółdzielni w kosztach wymiany okien i montażu nawietrzaków okiennych wg zasady określonej w niniejszym regulaminie jest, że Spółdzielnia pokrywa 50% kosztów wymiany, obejmującej wartość materiałów i robocizny, jako zryczałtowanej ceny standardowego okna plastikowego wraz z nawiewnikiem okiennym. Wielkość środków finansowych z funduszu remontowego, przeznaczonych na wymianę stolarki okiennej, określa corocznie Rada Nadzorcza, w planie gospodarczym.
 - b) koszt wymiany poszczególnych okien będzie wyliczony przez Spółdzielnię wg cen jednostkowych materiałów i robocizny zatwierdzonych na rok, w którym dokonano wymiany okien, lecz kwota zwrotu nie może być wyższa niż 50% wartości wyszczególnionych w fakturze wystawionej przez wykonawcę usługi.
 - c) członek Spółdzielni składa w sekretariacie wniosek o zwrot kosztów wymiany stolarki załączając do wniosku fakturę wystawioną przez wykonawcę usługi.
 - d) wypłata należności następuje wg kolejności składania wniosków określonych w § 6 ust.1 pkt c) w ramach kwoty zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą w planie gospodarczym na dany rok.
2. W lokalach, w których stwierdzono znaczne zużycie pieców kaflowych wymiana nastąpić może na wniosek zainteresowanego członka Spółdzielni dopiero po zakwalifikowaniu pieca do remontu lub wymiany przez służby techniczne Spółdzielni z partycypacją w kosztach wg zasady określonej w niniejszym regulaminie.
 - a) podstawową regułą jest, że Spółdzielnia pokrywa 100% kosztów wymiany pieca kaflowego na urządzenie grzewcze gazowe lub elektryczne (kocioł, piec, itd.), obejmującej wartość materiałów i robocizny, do wysokości kwoty ustalonej każdego roku przez Zarząd jako zryczałtowanej ceny kotła gazowego 1-funkcyjnego z zamkniętą komorą spalania,
 - b) w przypadku konieczności przeprowadzenia remontu pieca kaflowego Spółdzielnia pokrywa 100% kosztów remontu, wykonywanego nie częściej niż raz na 10 lat. W przypadku wcześniejszego remontu pieca kaflowego, całość kosztów pokrywa członek Spółdzielni.
3. W szczególnych przypadkach uzasadnionych sytuacją rodzinną i materialną członka Spółdzielni, Zarząd może podjąć decyzję o zmianie kolejności wypłat należności określonych w niniejszym paragrafie.

§ 7

1. Naprawy wewnątrz lokalu, zaliczone do obowiązków Spółdzielni, mogą być wykonane przez członka tylko za zgodą Spółdzielni.
2. Zgłoszenia na wykonanie napraw mogą być przyjmowane tylko w formie pisemnej. Pracownik Spółdzielni przyjmujący zgłoszenia powinien rejestrować je w dzienniku zgłoszeń, odnotować datę zgłoszenia oraz zakres naprawy. Pracownik powinien podać zgłaszającemu zasady odbioru przez służby techniczne Spółdzielni wykonanych robót.
3. Dokumentem upoważniającym do zwrotu należności z tytułu zastępczego wykonania robót przez członka jest protokół odbioru robót podpisany przez zleceniodawcę, osobę nadzorującą i wykonawcę oraz kosztorys sprawdzony przez inspektora nadzoru.

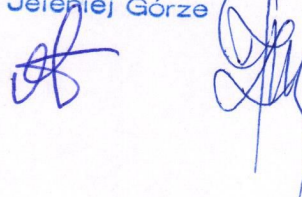
§ 8

W przypadku nie uregulowania przez członka należności za wykonanie przez Spółdzielnię prac wynikających § 5 ust. 1 c i 3 w obowiązującym terminie, Spółdzielnia naliczać będzie odsetki za każdy dzień zwłoki. Brak wpłaty należnej może stanowić podstawę dla Spółdzielni do dochodzenia roszczeń na drodze sądowej.

§ 9

W przypadku gdy Spółdzielnia nie wywiązuje się ze swoich obowiązków i ma to wpływ na warunki zamieszkania, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o obniżeniu opłaty za użytkowanie lokalu według zasad określonych w regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja”
w Jeleniej Górze



RADCA PRAWNY


mgr Wojciech Cwiąkała