

# **Regulamin SM „Słoneczny Stok” w Białymstoku określający obowiązki Spółdzielni i jej użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali**

Ilekcroć w regulaminie jest mowa o użytkowniku, należy przez to rozumieć osoby posiadające następujące tytuły prawne do lokali – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odrębną własność, najem, podnajem, użyczenie, dzierżawa, domownicy, osoby bez tytułu prawnego faktycznie zajmujące lokal.

## **I. Podział napraw wewnątrz lokali na obowiązujące Spółdzielnię oraz użytkowników**

### **§ 1**

**Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:**

1. Naprawa lub wymiana pionów instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłej wody do pierwszego, głównego zaworu odcinającego dopływ zimnej i ciepłej wody w mieszkaniu łącznie z zaworem odcinającym;
2. Naprawa lub wymiana całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wykonanej zgodnie z dokumentacją techniczną;
3. Naprawa lub wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego przy kuchence gazowej łącznie z zaworem;
4. Naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej (z wyłączeniem tablicy);
5. Zasady postępowania przy wymianie stolarki okiennej i balkonowej reguluje § 4.
6. Utrzymanie drożności pionów kanalizacyjnych oraz przewodów wentylacyjnych;
7. Naprawa lub wymiana instalacji domofonowej.
8. Naprawa lub wymiana przepływowych pogrzewaczy wody w pomieszczeniach ogólnodostępnych.
9. Naprawa i wymiana wodomierzy ciepłej i zimnej wody. Koszty naprawy i wymiany wodomierzy finansowane są z opłaty stałej wnoszonej od lokali wyposażonych w wodomierze. Miesięczną opłatę stałą od lokalu wyposażonego w wodomierze ustala się corocznie uchwałą Rady Nadzorczej;
10. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp.) - z wyłączeniem przypadków, gdy użytkownik uzyska wypłatę odszkodowania w ramach ubezpieczenia mieszkania w firmie ubezpieczeniowej.
11. Zakres obowiązków określonych w punktach 1÷4 dotyczy instalacji wykonanych zgodnie z dokumentacją techniczną.

### **§ 2**

Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczane w regulaminie do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników zajmujących te lokale.

**Do obowiązków użytkowników zajmujących lokale ( mieszkania, garaże, lokale użytkowe) w szczególności należy:**

1. Obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
  - naprawie tynków, malowaniu sufitów i ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych;
  - malowaniu olejnym (od strony wewnętrznej i zewnętrznej) drewnianej stolarki okiennej i balkonowej oraz przewodów instalacyjnych wraz z urządzeniami dla zabezpieczenia przed korozją. W przypadku napraw głównych elewacji i remontów klatek schodowych wykonywanych przez Spółdzielnię w ramach realizacji planu remontów, malowanie zewnętrzne stolarki okiennej i balkonowej przejmuje Spółdzielnia.
2. Naprawa, konserwacja lub wymiana stolarki drzwiowej.
3. Uzupełnianie oszkleń oraz okitowania drzwi i okien w lokalu, naprawa lub wymiana zamków w drzwiach oraz osprzętu okiennego jak np. okucia, klamki, zawiasy, śruby itp.
4. Wymiana zamków do skrzynek na korespondencję i drzwi garażowych oraz wymiana pilotów do bram głównych garażowych.
5. Naprawa i konserwacja urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalach łącznie z wymianą tych urządzeń.  
Do urządzeń techniczno-sanitarnych zalicza się:
  - wannę łącznie z baterią, natryskiem,
  - kuchenkę gazową z wyposażeniem,
  - zlewozmywak z syfonem i baterią,
  - umywalkę z syfonem i baterią,
  - krany czerpalne,
  - miskę ustępową z sedesem i spłuczką.
  - podgrzewacze wody
6. Naprawa lub wymiana uszkodzonych pływaków i zaworów w spłuczkach ustępowych.
7. Wymiana uszczelki w bateriach i ustępowych spłuczkach ciśnieniowych.
8. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej od zabezpieczenia w mieszkaniu łącznie z osprzętem tj. gniazdo zabezpieczające K.O., bezpieczniki, gniazda wtykowe, przełączniki, oprawy porcelanowe i metalowe itp.
9. Naprawa lub wymiana podejść, rozprawadzeń sanitarnych i gazowych.
10. Utrzymanie szczelności podejść, rozprawadzeń oraz urządzeń wodno-kanalizacyjnych i gazu od miejsca ich włączenia do zaworów odcinających. Utrzymanie drożności połączeń kanalizacyjnych na odcinku od urządzenia do pionu głównego.
11. Naprawa, konserwacja i wymiana podłóg łącznie z podłożem.

### § 3

1. Wymianie podlega stolarka okienna nie nadająca się do naprawy, technicznie zużyta, zakwalifikowana do wymiany przez komisję techniczną spółdzielni.
2. Dokonana wymiana stolarki bez uprzedniej komisyjnej oceny jej stanu technicznego i zakwalifikowania do wymiany nie będzie podlegała refundacji.
3. Po dokonanej wymianie przez użytkownika we własnym zakresie i zgłoszeniu tej wymiany do administracji osiedla, kompetentny pracownik administracji protokolarnie potwierdza prawidłowość wykonania robót oraz ilość okien i typ. Fakt wymiany odnotowywany jest w aktach danego lokalu.
4. Dopuszcza się wymianę stolarki istniejącej na stolarkę dwu lub trzy-szybową o podwyższonych parametrach izolacyjności termicznej, drewnianą, plastikową lub

aluminiową posiadającą atest do stosowania w budownictwie wielorodzinnym, również wyposażoną w nawiewniki.

5. Użytkownikowi dokonującemu wymiany stolarki (zakwalifikowanej przez komisję do wymiany) przysługuje refundacja kosztów zakupu stolarki wraz z montażem w wysokości nie wyższej niż 50% kosztów skalkulowanych wg cen stolarki standardowej - na podstawie cennika zatwierdzonego corocznie przez Zarząd.
6. Zwrotu kosztów, o których mowa w ust. 5 dokonuje się na podstawie złożonego do Zarządu podania wraz z dołączoną specyfikacją i kserokopią faktury VAT.
7. Kwota refundacji kosztów wymiany stolarki okiennej i drzwiowej-balkonowej może być zaliczona na poczet bieżących opłat za użytkowanie lokalu bądź zwrócona w innej uzgodnionej formie.
8. Zwrotu kosztów dokonuje Spółdzielnia w kolejności złożonych podań wraz z kompletem dokumentów ( faktura, specyfikacja).
9. Realizacja zwrotu kosztów, o których mowa wyżej jest zależna od posiadanych przez Spółdzielnię środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

#### **§ 4**

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu i poza nim powstałe z winy użytkownika obciążają użytkownika lokalu.

#### **§ 5**

W przypadku nie wykonania przez użytkownika napraw wywołujących szkody w mieniu Spółdzielni lub współmieszkańców - Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu do ich wykonania, ma prawo przeprowadzić naprawy na koszt użytkownika.

#### **§ 6**

Zmiany konstrukcyjne w lokalu, stawianie ścianek działowych, rozbieranie tych ścianek, przeróbki instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, elektrycznej itp., mogą być wykonywane wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

#### **§ 7**

W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni stosuje się podział napraw wewnątrz lokali na obowiązujące Spółdzielnię oraz najemcę wg zasad określonych w umowie najmu.

#### **§ 8**

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” w Białymstoku uchwałą nr 18/2016 z dnia 25.04.2016 i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

**Ewa Niemyjska**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

**Anna Samborska**