

REGULAMIN PODZIAŁU OBOWIĄZKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI POMIĘDZY UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ORAZ SPÓŁDZIELNIĄ MIESZKANIOWĄ „GLINKA”

Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię, jakże zarząd powierzony.

Regulamin niniejszy określa obowiązki i uprawnienia użytkowników lokali oraz Spółdzielni w zakresie podziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali.

1. Ilekcroć w regulaminie jest mowa o:

- 1.1. **użytkownika lokalu** - rozumie się przez to członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemcą oraz osoby z nimi zamieszkujące, a także osoby prawne,
- 1.2. **powierzchni wspólnego użytku** - rozumie się przez to tą część nieruchomości wspólnej, która przeznaczona jest do użytkowania przez wszystkich użytkowników lokali danego budynku tj. powierzchnię komunikacyjną np. korytarz, klatka schodowa, korytarz piwniczny, oraz pomieszczenia typu: suszarnia, pralnia, wózkownia,
- 1.3. **pomieszczeniu gospodarczym** - rozumie się przez to pomieszczenie stanowiące nieruchomość wspólną, oddane do indywidualnego użytkowania.

2. Obowiązkiem użytkowników lokali jest w szczególności:

- 2.1. uzyskanie pisemnej zgody Spółdzielni na wprowadzenie istotnych zmian w lokalu w stosunku do pierwotnych rozwiązań projektowych, dokonywanych w czasie użytkowania lokalu,
- 2.2. konserwacja i naprawy wewnątrz lokalu, do których zalicza się konserwację, naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych – wraz z podłożem, oraz konserwację, naprawę, wymianę i malowanie drzwi i okien wraz z drewnianymi elementami maskującymi przestrzeń pomiędzy ramą okna a ścianami bocznymi i daszkiem lukarny,
- 2.3. konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń kuchennych oraz sanitarnych,
- 2.4. naprawa uszkodzeń tynków ścian i sufitów oraz malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów,
- 2.5. malowanie urządzeń grzewczych (grzejniki c.o.+ instalacja) w celu zabezpieczenia przed korozją,
- 2.6. odnawianie ścian balkonowych wewnętrznych i innych elementów wyposażenia balkonu z zachowaniem pierwotnej kolorystyki oraz remont, konserwacja, naprawa, wymiana wylewki balkonu,
- 2.7. konserwacja, naprawa, wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych i niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 2.8. konserwacja, naprawa, wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej od głównego zaworu odcinającego do urządzeń odbiorczych wraz z tymi urządzeniami,
- 2.9. konserwacja, naprawa, wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej od tablicy bezpiecznikowej (łącznie z jej obudową i bezpiecznikami) do osprzętu wraz z tym osprzętem (to jest gniazdkami i wyłącznikami),
- 2.10. utrzymanie w należyтым stanie technicznym (w tym konserwacja, naprawa i wymiana drzwi) boks piwnicznego oraz prawidłowe jego zabezpieczenie.
- 2.11. **zapewnienie wykonania robót w zakresie instalacji elektrycznych i gazowych przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia,**
- 2.12. udostępnianie lokalu, boks piwnicznego i ewentualnych pomieszczeń przynależnych Spółdzielni w celu wykonania obowiązków obciążających Spółdzielnię w zakresie napraw wewnątrz lokalu, do których należą naprawa i wymiana:
 - 2.12.1. wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i termoregulatorami,
 - 2.12.2. wewnętrznej instalacji gazowej do zaworu odcinającego urządzenie odbiorcze wraz z zaworem,

- 2.12.3. przewodów instalacji wodociągowej do głównego zaworu odcinającego wraz z tym zaworem oraz wyposażenie lokali w wodomierze, a także ich naprawa i ich legalizacja,
- 2.12.4. przewodów kanalizacji sanitarnej wraz z trójnikiem rozgałęźnym do lokalu – bez przewodów odpływowych urządzeń kanalizacji sanitarnej do tego trójnika,
- 2.12.5. zasilającego przewodu instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej z wyłączeniem tej tablicy i bezpieczników,
- 2.12.6. instalacji wspólnej doprowadzającej sygnał RTV,
- 2.12.7. zabezpieczenia antykorozyjnego ślusarki balkonowej.

Po wykonaniu robót remontowych Spółdzielnia doprowadza miejsce naprawy lub wymiany do stanu sprzed naprawy lub wymiany, nie obejmującego dodatkowego wyposażenia lokalu np.: płytek podłogowych i ściennych, tapet, kasetonów, boazerii, zabudowy wykonanej przez użytkownika lokalu, w szczególności zabudowy szachtu.

3. Zabrania się:

- 3.1. dokonywania, bez pisemnej zgody Spółdzielni, przebudowy instalacji wspólnej przebiegającej przez lokal,
- 3.2. dokonywania, bez pisemnej zgody Spółdzielni, przebudowy lokalu polegającej na łączeniu przestrzennym pomieszczeń lokalu,
- 3.3. dokonywania, bez pisemnej zgody Spółdzielni, zabudów i zagospodarowania powierzchni wspólnego użytku,
- 3.4. montowania, bez pisemnej zgody Spółdzielni, na częściach wspólnych budynków to jest: elewacjach, dachach itp. wszelkiego rodzaju urządzeń (np. anten satelitarnych, klimatyzatorów itp.) oraz instalowania krat w oknach, obudowywania balkonów, dokonywania zmian otworów okiennych,
- 3.5. składowania w pojemnikach na odpady komunalne gruzu budowlanego, okien, drzwi oraz innych odpadów wielkogabarytowych, na gruz powstały w wyniku remontu lub przebudowy lokalu, należy zamówić pojemnik/kontener na gruz, koszty wywozu gruzu i dzierżawy pojemnika/kontenera obciążają zamawiającego,
- 3.6. wykonywania robót remontowych w dniach świątecznych oraz w dni powszednie w godzinach od 20⁰⁰ do 8⁰⁰.

4. Zasady używania pomieszczeń gospodarczych:

- 4.1. pomieszczenie gospodarcze służy do przechowywania przedmiotów i materiałów, z wyjątkiem łatwopalnych i wybuchowych oraz materiałów o silnych właściwościach zapachowych, żrących i innych uciążliwych dla sąsiadów, nie może być wykorzystywane do zamieszkiwania ani też do celów działalności gospodarczej,
- 4.2. na pomieszczenie gospodarcze może być zaadaptowana powierzchnia wspólnego użytku - za zgodą Spółdzielni i użytkowników lokali w budynku, w którym się znajduje, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez Spółdzielnię, wszystkie prace adaptacyjne wykonywane są przez wnioskodawcę we własnym zakresie i na własny koszt, który nie podlega zwrotowi przez Spółdzielnię, odłączenie grzejnika c.o. od instalacji grzewczej w pomieszczeniu gospodarczym wymaga zgody Spółdzielni,
- 4.3. wspólne korzystanie z pomieszczenia gospodarczego jest bezpłatne, pod warunkiem zapewnienia do niego nieograniczonego dostępu dla wszystkich użytkowników lokali, dla których to pomieszczenie jest przeznaczone, indywidualne korzystanie z pomieszczenia gospodarczego wymaga uzyskania pisemnej zgody większości użytkowników lokali, dla których to pomieszczenie jest przeznaczone (tj. osób posiadających tytuł prawny do lokali w budynku), wniosek w tej sprawie zatwierdza Zarząd Spółdzielni, pomieszczenie gospodarcze użytkowane jest wówczas odpłatnie na zasadach określonych umową zawartą ze Spółdzielnią,
- 4.4. użytkownik pomieszczenia gospodarczego zobowiązany jest do jego zwrotu Spółdzielni w przypadkach określonych umową, o której mowa w pkt 4.3 oraz w przypadku utraty tytułu prawnego do lokalu w budynku, w którym znajduje się pomieszczenie gospodarcze, w szczególności w wyniku sprzedaży, zamiany, darowizny lokalu itp.

5. W stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia będzie dochodzić naprawienia wyrządzonej szkody lub odszkodowania, a w szczególnych przypadkach kierować sprawy na drogę postępowania sądowego.
6. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.05.2019 roku Uchwałą nr 10/2019 i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.
7. Z dniem 29.05.2019 uchyla się Regulamin używania lokali porządku domowego oraz podziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.10.2009 roku.