

*Jednolity tekst uwzględniający zmiany
przyjęte przez Radę Nadzorczą ŚSM,
Uchwała nr 127 z dnia 25.08.2021 r.
Uchwała nr 39 z dnia 24.02.2022 r.
Uchwała nr 108 z dnia 28.07.2022 r.
Uchwała nr 32 z dnia 22.02.2024 r.*

Regulamin napraw i usług wewnątrz lokali mieszkalnych oraz zasad ich finansowania w ŚSM w Kielcach

Na podstawie § 48 ust. 1 pkt 15 oraz § 75 – 77 Statutu ŚSM oraz przepisów:

1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 119, poz. 1116 z 2003 r. późn. zm.).
2. Ustawy z dnia 7 lipca 2004 r. prawo budowlane (Dz. U. 207, poz. 2016 z 2003 r. z późn. zm.).
3. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r., w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 74, poz. 836 z 1999 r.) ustala się następujące zasady wykonywania i finansowania napraw oraz usług wewnątrz lokali mieszkalnych.

§ 1

Niniejszy Regulamin dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych w zasobach ŚSM i obowiązuje:

1. Osoby posiadające spółdzielcze prawo bądź prawo odrębnej własności lokalu mieszkaniowego w zasobach ŚSM.
2. Najemców lokali mieszkalnych.
3. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, zwane dalej mieszkańcami.

§ 2

1. Do części wspólnych nieruchomości zalicza się: elementy konstrukcyjne budynków, dachy, pomieszczenia techniczne w budynkach, pomieszczenia komunikacji wewnętrznej (klatki schodowe, korytarze piwniczne, przejścia ewakuacyjne). Dźwigi, pralnie, suszarnie, sieci zewnętrzne kanalizacji deszczowej i sanitarnej, centralnego ogrzewania, skrzynki pocztowe, teren wraz zagospodarowaniem, oraz następujące instalacje wewnętrzne w budynku:
 - a) instalacja wodna do śrubunku za wodomierzem mieszkaniowym włącznie,
 - b) instalacja kanalizacji sanitarnej wraz z trójnikami na pionie do których włączone są instalacje mieszkaniowe,
 - c) instalacja gazowa do zaworu przed gazomierzem włącznie,
 - d) instalacja centralnego ogrzewania z grzejnikami żeliwnymi członowymi włącznie,
 - e) instalacja elektryczna wraz z tablicami licznikowymi w mieszkaniach,
 - f) instalacja deszczowa,
 - g) Instalacja domofonowa bez unifonu.
2. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali mieszkalnych Spółdzielnia zobowiązana jest do:
 - a) remontów i konserwacji pomieszczeń oraz elementów budynków stanowiących część wspólną nieruchomości

- b) utrzymania w należyтым porządku i czystości pomieszczeń oraz terenu, stanowiących część wspólną nieruchomości.
- c) zapewnienia sprawnego działania istniejących w budynkach instalacji i urządzeń technicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nieruchomości.
- d) sprawnej obsługi administracyjnej.

§ 3

Mieszkańcy Spółdzielni zobowiązani są:

1. Utrzymywać zajmowany lokal wraz z urządzeniami technicznymi, piwnicą oraz balkonem lub loggią w należytej czystości i właściwym stanie technicznym, okresowo je odnawiać na własny koszt oraz usuwać uszkodzenia powstałe z ich winy, z zastrzeżeniem ust. 2. oraz par. 4 pkt 7.
2. Malowanie spodu płyty balkonowej należy do mieszkańca zajmującego lokal piętro niżej.
3. Udostępniać zajmowany lokal w celu dokonywania przeglądów, montażu i odczytu urządzeń pomiarowych oraz dokonywania niezbędnych napraw i usuwania awarii. O terminie tych prac Spółdzielnia ma obowiązek powiadomić mieszkańców ze stosownym wyprzedzeniem.

§ 4

1. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw i usług wewnątrz lokali mieszkalnych obejmują:

1) Naprawy, konserwacje oraz wymiany:

- 1.1. instalacji wodnej do śrubunku za wodomierzem mieszkaniowym włącznie,
- 1.2. instalacji kanalizacji sanitarnej wraz z trójnikami na pionie do których włączone są instalacje mieszkaniowe,
- 1.3. instalacji gazowej do zaworu przed gazomierzem włącznie,
- 1.4. instalacji centralnego ogrzewania z grzejnikami żeliwnymi członowymi włącznie,
- 1.5. instalacji elektrycznej wraz z tablicami licznikowymi w mieszkaniach,
- 1.6. instalacji deszczowej.

2) Zwrot ryczałtowych kosztów wymiany:

- 2.1. wewnętrznej instalacji elektrycznej,
- 2.2. wewnętrznej instalacji wodociągowej bez urządzeń odbiorczych,
- 2.3. wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, w tym przewodów odpływowych, bez urządzeń odbiorczych.

3) Zwrot ryczałtowych kosztów wymiany zużytej stolarki okiennej oraz drzwi wejściowych do mieszkania, rozumiany jest jako koszt nakładów robocizny i materiałów dodatkowych. Wymiana rozumiana jest jako demontaż starej stolarki i montaż nowej. Koszt zakupu stolarki obciąża lokatora.

- 3.1. Nowe drzwi wejściowe do lokalu mieszkalnego powinny otwierać się do środka mieszkania i mieć wymiary zgodne ze starymi drzwiami.
- 3.2. Nowa stolarka okienna powinna mieć kolorystykę zewnętrzną, wymiary i układ kwater zgodny z rysunkiem (dotyczy wymiany stolarki zamontowanej podczas oddawania budynku do eksploatacji) otrzymanym ze Spółdzielni przy pobieraniu wniosku o wypłacenie zwrotu kosztów oraz wytycznymi zawartymi w przedmiotowym wniosku.

Stolarka już raz wymieniona powinna mieć dotychczasowy kształt i wymiary.

Montowana stolarka powinna mieć wartość współczynnika przenikania ciepła zgodną z aktualnymi wytycznymi zawartymi w Rozporządzeniu o warunkach technicznych jakim powinny podlegać budynki i ich usytuowanie. Do wniosku

o zwrot ryczałtowych kosztów wymiany stolarki należy dostarczyć kopię faktury zakupu oraz deklaracji właściwości użytkowych montowanej stolarki. Deklaracja właściwości użytkowych winna zawierać zapis o deklarowanej wartości współczynnika przenikania ciepła.

Niespełnienie opisanych wyżej warunków skutkować będzie odmową zwrotu kosztów wymiany stolarki. Za wszelkie szkody związane z nieprawidłowym zamontowaniem stolarki odpowiada osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.

Stolarka powinna być zamontowana zgodnie ze sztuką budowlaną oraz warunkami jak wyżej. Niespełnienie opisanych wyżej warunków skutkować będzie odmową zwrotu kosztów wymiany stolarki. Za wszelkie szkody związane z nieprawidłowym zamontowaniem stolarki odpowiada osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.

- 4) Przeglądy i pomiary wynikające z prawa budowlanego.
 - 5) Montaż nawiewników okiennych.
 - 6) Dostawę i montaż wodomierzy do mieszkań nieopomiarowanych oraz legalizację zamontowanych wodomierzy zgodnie z obowiązującymi przepisami
 - 7) Naprawy polegające na usunięciu uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych w związku z prowadzonymi przez Spółdzielnię pracami remontowymi i eksploatacyjnymi lub w wyniku nie wykonania napraw należących do obowiązku Spółdzielni. Obowiązek naprawy obejmuje zakres w wymiarze faktycznych uszkodzeń powstałych z winy Spółdzielni.
 - 8) Montaż nowych oraz remont i konserwację istniejących domofonów. Finansowanie nie obejmuje urządzenia odbiorczego (unifonu) zainstalowanego w mieszkaniu. Koszt unifonu ponosi lokator.
 - 9) Wymianę i legalizację ciepłomierzy indywidualnych (dot. ul. Klonowa 42C),
 - 10) Dezynsekcję, deratyzację i dezynfekcję.
 - 11) Montaż podzielników kosztów c.o.
 - 12) Utrzymanie we właściwym stanie technicznym części konstrukcyjnych balkonów i logii obejmujących: płytę konstrukcyjną żelbetową, obróbki czoła i boków płyty balkonowej/loggii oraz konstrukcji i zamocowania barier, a w przypadkach gdy stan balkonów/loggii stanowi zagrożenie zdrowia lub życia do niezwłocznego usunięcia zagrożenia.
2. Zwrot ryczałtowych kosztów wymian, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 przypisany jest do lokalu i przysługuje raz na 30 lat, natomiast zwrot ryczałtowych kosztów wymian, o których mowa w ust. 1 pkt 3 przypisany jest do lokalu i przysługuje raz na 20 lat. Zarząd dokonuje wypłaty kwot ryczałtowych za wymiany jedynie do wysokości środków zarezerwowanych w planach remontów na dany rok, przez Nieruchomości. Wysokość ryczałtów oraz zasady ubiegania się o ich wypłatę ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Wykonanie prac wymienionych w ust. 1 pkt 1 ÷ 10 finansowane jest ze środków danej nieruchomości mieszkaniowej w ramach opłat wnoszonych przez ich mieszkańców. Wymiana podzielników kosztów (ust. 1 pkt 11) finansowana jest w ramach opłat wnoszonych za centralne ogrzewanie.

§ 5

Usuwanie grzybów pleśniowych:

1. Usuwanie grzybów pleśniowych występujących w lokalach mieszkalnych należy do obowiązków użytkownika lokalu. W ramach obsługi eksploatacyjnej świadczonej na rzecz mieszkańców, Spółdzielnia na wniosek lokatora zapewnia doradztwo techniczne oraz nadzór nad wykonywanymi pracami.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach znacznego zagrzybienia zagrażającego innym lokalom w budynku, dopuszcza się finansowanie przez Spółdzielnię kosztów niezbędnego remontu związanego z usunięciem zagrzybienia na warunkach jak niżej:
 1. Decyzje o finansowaniu remontu podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie ekspertyzy przeprowadzonej przez rzeczoznawcę budowlanego oraz informacji zebranych przez służby techniczne Spółdzielni.
 2. Spółdzielnia określa zakres niezbędnych prac i technologię ich wykonania.
 3. Prace wykonuje lokator zgodnie z ustalonym przez Spółdzielnię zakresem i technologią, pod nadzorem Spółdzielni.
 4. Koszty poniesionych nakładów zostaną zwrócone na podstawie kosztorysu przedstawionego przez służbę techniczną zatwierdzonego przez Zarząd.
 5. Wypłata środków następuje po wykonaniu robót i ich odbiorze przez Spółdzielnię.
 6. Finansowanie kosztów remontu odbywa się ze środków remontowych nieruchomości.
 7. Zwrot kosztów przypisany jest do lokalu i przysługuje jednorazowo.

§ 6

Naprawy wewnątrz lokali mieszkalnych zaliczane do obowiązków mieszkańców tych lokali:

1. Naprawy i wymiana podłóg składających się z: izolacji przeciwwilgociowej (papa lub folia), izolacji termicznej (płyta pilśniowa lub styropian), podłogowego podkładu betonowego; posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych.
2. Wymiana i naprawa okien (wymiana i konserwacja okuć, oszklenie, okitowanie, wymiana uszczeltek), wymiana parapetów oraz odpowiednie uszczelnienie styku wymienionych elementów z elewacją budynku i ich konserwacja, z zastrzeżeniem par. 4 pkt 3 ppkt 3.1.
3. Naprawa i wymiana drzwi wewnętrznych w lokalu.
4. Naprawa i wymiana:
 - 4.1. wewnętrznej instalacji wodnej od śrubunku za wodomierzem mieszkaniowym do armatury czerpalnej włącznie,
 - 4.2. wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej od trójnika na pionie wraz z przyborami sanitarnymi,
 - 4.3. wewnętrznej instalacji gazowej od gazomierza wraz z urządzeniami odbiorczymi (kuchenka, ogrzewacz przepływowy). W przypadku, gdy wymiana lub naprawa wewnętrznej instalacji gazowej wymaga rozplombowania gazomierza, do obowiązku mieszkańca należy zgłoszenie tego do Zakładu Gazowniczego. Koszty rozplombowania i ponownego zaplombowania gazomierza przez Zakład Gazowniczy ponosi mieszkaniec.
 - 4.4. wewnętrznej instalacji elektrycznej od tablicy licznikowej mieszkaniowej wraz z osprzętem,
 - 4.5. unifonu instalacji domofonowej.
5. Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu do instalacji zbiorczych
6. Malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów lokali, naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów.
7. Malowanie i konserwacja drzwi i okien, urządzeń kuchennych i grzewczych, w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
8. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy mieszkańca, obciążaną mieszkańca tego lokalu.

9. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków mieszkańca oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego mieszkańca, poza opłatami wnoszonymi za używanie lokalu.

§ 7

Remonty i eksploatacja balkonów oraz loggii:

1. Remont balkonów i loggii wykonywany jest przez Spółdzielnię w zakresie dotyczącym części wspólnych budynku, tj. płyty konstrukcyjnej żelbetowej, obróbki czoła i boków płyty balkonowej/loggii oraz konstrukcji i zamocowania barierek. Lokatorzy zobowiązani są udostępnić Spółdzielni balkon lub loggię do wykonania takiego remontu po uprzednim powiadomieniu i ustaleniu terminu.
2. Remont i eksploatacja balkonów i loggii w zakresie nieujętych w ust. 1, tj. obejmującym: tynk od spodu balkonu/loggii kondygnacji powyżej, izolację przeciwwilgociową płyty konstrukcyjnej, okładziny z płytek, fugi, malowanie ścian i sufitów loggii, malowanie barierek należy do lokatorów mieszkań z zastrzeżeniem ust. 3. Lokator powinien zachować dotychczasową kolorystykę malowanych elementów.
3. Spółdzielnia po przyjęciu do planu remontów nieruchomości może wykonać remont wszystkich balkonów we wskazanym budynku w zakresie leżącym po stronie lokatora. W takim przypadku przejmuje ona odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe z nieuszczelnienia balkonów i loggii oraz zamocowania okładzin na czas gwarancji i rękojmi udzielonej przez Wykonawcę remontu.

§ 8

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik mieszkania jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal balkon/loggię w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do mieszkania w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie mieszkania nastąpiło pod nieobecność lokatora, Spółdzielnia obowiązana jest zabezpieczyć mieszkanie i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika mieszkania, a z czynności tych sporządza protokół.

§ 9

Osoba posiadająca spółdzielcze prawo, bądź prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, która dokonała remontu swojego mieszkania, polegającego na wyburzeniu ścianki działowej, zmieniając przez to ilość pomieszczeń w mieszkaniu oraz ich powierzchnię użytkową, ponosi odpowiedzialność i konsekwencje finansowe wynikające ze swojej decyzji.

Dotyczyć to może między innymi konieczności wykonania aktualnej inwentaryzacji budynku, zmiany dokumentacji, w tym projektu wyodrębniania lokali w nieruchomości, w której znajduje się przedmiotowy lokal, zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, zmiany opłat eksploatacyjnych za zajmowany lokal, zmiany zapisów we wszystkich księgach wieczystych wyodrębnionych dotychczas lokali oraz w księdze wieczystej nieruchomości wspólnej.

§ 10

W sprawach nie uregulowanych w Regulaminie zastosowanie mają Statut i przepisy prawa przywołane na wstępie.

Sekretarz RN
Lidia Borowiec

Przewodniczący RN
Henryk Bręczewski