

Regulamin

Obowiązków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Rawą” w Chorzowie i ich członków, i użytkowników lokali w zakresie konserwacji i remontów wraz z zasadami rozliczeń finansowych z członkami zwalniającymi lokale.

Niniejszy regulamin określa szczegółowy podział obowiązków Zarządu Spółdzielni, ich członków i użytkowników w zakresie podziału wykonywanych remontów i konserwacji budynków i budowli oraz wnętrz mieszkalnych i użytkowych.

I. Obowiązki Zarządu Spółdzielni: finansowanie ze środków Spółdzielni.

Do obowiązków Zarządu (administracji) Spółdzielni należy:

1. Wykonywanie wszelkich napraw i remontów mających na celu utrzymanie obiektów w dobrym stanie technicznym i estetycznym, a w szczególności przestrzeganie obowiązków wynikających z Ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane – rozdział 6 art. 61-72 (Dz. U. nr 89 poz. 414 wraz z późniejszymi zmianami).
2. Wykonywanie napraw i robót konserwacyjnych instalacji wewnętrznych w następującym zakresie:
 - 2.1. instalacji gazowej do licznika gazu,
 - 2.2. instalacji centralnego ogrzewania do zaworu (wraz z zaworem). W przypadku zmian dokonywanych przez użytkownika (zmiana parametrów grzejnika, jego usytuowanie). odpowiedzialność za sprawne funkcjonowanie C.O. ponosi użytkownik.
 - 2.3. napraw i wymiany pionów kanalizacyjnych wraz z podejściem odpływowym.
 - 2.4. napraw lub wymiany instalacji wodociągowej do zaworu odcinającego dopływ wody (łącznie z zaworem) oraz łącznie z urządzeniem pomiarowym (wodomierzem).
 - 2.5. Naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej na odcinku od urządzenia pomiarowego do tablicy rozdzielczej wewnątrz lokalu.
3. Wykonywanie napraw i prac konserwacyjnych ogólnobudowlanych w następującym zakresie:
 - 3.1. Naprawa spękań pionowych i poziomych spoin między płytowych wynikających z wad technologicznych lub powstałych w wyniku eksploatacji górniczej. Dotyczy to również wewnętrznych ścian konstrukcyjnych lecz jedynie w przypadku, gdy nie zostały naruszone przez samowolnie wprowadzone przez użytkownika lokalu zmiany (np. przekucia itp.).
 - 3.2. Naprawa, wymiana lub uzupełnienie istniejących elementów elewacji (osłon balustrad balkonowych) uszkodzonych skutkiem działania czynników atmosferycznych (opady, wiatr).
 - 3.3. naprawa i usuwanie nieszczelności elementów konstrukcyjnych, które na skutek działania czynników zewnętrznych powodują uciążliwości w użytkowaniu lokali mieszkalnych i użytkowych (np. zalewanie pomieszczeń przez wody opadowe). Powyższe dotyczy połaci dachowej, poziomych szczelin między płytowych oraz okien w przypadku lokali typu lokatorskiego i lokali użytkowych.
4. Wprowadza się rekompensatę za wymianę okien w mieszkaniach lokatorów na ich własny koszt według zasad, które stanowią załącznik do niniejszego regulaminu.

5. Wykonywanie corocznych przeglądów instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) oraz pięcioletnich przeglądów instalacji elektrycznej zgodnie z art. 62 prawa budowlanego.

II. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany eksploatować lokal zgodnie z jego funkcją użytkową.
2. Bez zgody Administracji Spółdzielni zabrania się pod rygorem sankcji wynikających z przepisów określonych w prawie Budowlanym (Dz. U. Nr 89 z dnia 25 sierpnia 1994 r. – rozdział 6 art. 71), użytkownikowi lokalu dokonywania jakichkolwiek przeróbek zmieniających istniejący układ funkcjonalny jak również zmian naruszających istniejący układ konstrukcyjny oraz wygląd elewacji budynku. Przez zachowanie wyglądu elewacji rozumie się zachowanie istniejącej wielkości i geometrii okien i drzwi balkonowych oraz kolorystyki loggii, którą należy każdorazowo uzgodnić z Administracją Spółdzielni. Zabudowa lub obudowa logii będzie traktowana jako samowola budowlana, a wynikające z tego faktu sankcje karne określone w art. 48 i art. 66 Prawa Budowlanego (Dz. U. Nr. 89 z dnia 25 sierpnia 1994 r.) ponosi użytkownik.
3. Powyższe dotyczy również istniejącego systemu instalacji wewnętrznych (gazowych, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnych i elektrycznych).
4. Użytkownik lokalu oraz najemca zobowiązany jest do zachowania należytego stanu technicznego zajmowanego lokalu oraz innych przydzielonych mu pomieszczeń (piwnice, komórki) i dokonywać na własny koszt wszelkich napraw, konserwacji i wymiany urządzeń technicznych stanowiących elementy wyposażenia lokalu.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest również do:
 - 5.1. Systematycznego czyszczenia przewodów wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniu i usuwaniu wszelkiego rodzaju nieszczelności w wewnętrznej instalacji,
 - 5.2. Usuwania nieszczelności w instalacji gazowej (za licznikiem),
 - 5.3. Naprawy podłoża pierwotnego posadzek i posadzek balkonowych, których zużycie wynikało na przykład przez czynniki atmosferyczne.
6. Użytkownik zwalnający lokal zobowiązany jest na własny koszt doprowadzić go do stanu pierwotnego, względnie pokryć związane z tym koszty w wysokości określonej przez Spółdzielnię.
 - 6.1. Użytkownik zwalnający mieszkanie ponosi opłaty za jego użytkowanie do czasu zakończenia remontu i przekazania lokalu Spółdzielni.
 - 6.2. Powyższe prace wychodzące w zakres Spółdzielni wykonuje się po protokolarnym stwierdzeniu konieczności w obecności komisji z udziałem członka Rady Nadzorczej.
7. Przy ponadnormatywnym wyposażeniu lokalu w meble wbudowane, boazerię, parkiet, panele oraz płytki ceramiczne i inne wykładziny podłogowe, zmywalne okładziny ścienne, obudowę węzłów i urządzeń sanitarnych w przypadku konieczności ich naruszenia lub uszkodzenia przy wykonywaniu napraw lub remontu wewnątrz lokalu mieszkalnego lub kanale instalacyjnym ciężących na Spółdzielni użytkownik lokalu doprowadza je do uprzedniego stanu we własnym zakresie.
8. Użytkownik lokalu oraz najemca zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu wykonania obowiązkowych przeglądów zgodnie z art. 62 prawa budowlanego.

- 8.1 Wykonawca lub Spółdzielnia ma obowiązek powiadomienia lokatora lub najemcę o terminie realizacji przeglądów (poprzez wywieszone ogłoszenie) nie później niż 3 dni robocze przed planowanym terminem wykonania przeglądów;
- 8.2 W przypadku nieobecności lokatora lub najemcy zostaną oni obciążeni za każdy dojazd wykonawcy powyżej drugiej próby wykonania przeglądu.

III. Lokale zajmowane na warunkach najmu.

Obowiązki użytkownika lokali użytkowych reguluje odrębna umowa najmu zawarta pomiędzy Spółdzielnią a najemcą i nie jest sprzeczna z postanowieniami regulaminu zawartymi w Art. I i II.

IV. Niniejszy regulamin opracowano w oparciu o następujące akty prawne:

- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Rawą”,
- Ustawa z dnia 16.09.1982 Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami.

V. Traci moc regulamin z dnia 19 września 2023 r.

VI. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej

Nr 939/17/2024 z dnia 20.08.2024