

REGULAMIN

PODZIAŁU OBOWIĄZKÓW MIĘDZY SM KSIĘŻE MAŁE A UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W PRZEDMIOCIE TECHNICZNEGO UTRZYMANIA I FINANSOWANIA KONSERWACJI, REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW (NIERUCHOMOŚCI) SM KM

Podstawa prawna:

1. Statut SM Księżę Małe z 6 grudnia 2003 r.
2. Ustawa prawo spółdzielcze
3. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (usm)
4. Ustawa o własności lokali
5. Ustawa o ochronie praw lokatorów
6. Ustawa o gospodarce nieruchomościami
7. Regulamin gospodarki finansowej SM KM
8. Regulamin rozliczania kosztów GZM i ustalania opłat za lokale w SM KM
9. Regulamin wynajmu lokali użytkowych SM KM

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
 „KSIĘŻE MAŁE”
 ul. Tarnogórska 1
 52-021 WROCŁAW
 tel./fax (071) 342-65-60

§ 1 Obowiązki SM KM w zakresie modernizacji, remontów i konserwacji

1. SM KM wykonuje i finansuje modernizacje, remonty i konserwacje następujących elementów zasobu Spółdzielni:

1.1. Mienie typu A, w tym:

- lokale użytkowe w najmie (obowiązki stron określa umowa najmu),
- lokale i budynki użytkowe służące prowadzonej przez Spółdzielnię działalności statutowej, społecznej i oświatowo-kulturalnej,
- drogi wewnętrzne, ogólnodostępne parkingi, ciągi piesze,
- place zabaw wraz z wyposażeniem, boiska z wyposażeniem,
- elementy małej architektury (ławki, obudowy śmietnikowe),
- tereny zielone wraz z nasadzeniami,
- inne urządzenia stanowiące wyposażenie obiektów takie jak np. rozdzielnica energetyczna

1.2. Mienie typu B w skład którego wchodzi:

- osiedlowa sieć centralnego ogrzewania wraz z zaworami podpionowymi, dla potrzeb starych zasobów Spółdzielni, przechodząca przez tereny zewnętrzne (część podziemna) i przez budynki (w pomieszczeniach przyziemia i piwnic),
- grupowy węzeł ciepły z wymiennikownią i pompownią,

1.3. Części wspólne budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Spółdzielni, a w szczególności:

- klatki schodowe, powierzchnie komunikacyjne (ruchu) przy klatkach schodowych i przy wejściach do budynku, piwnice lub przyziemia oraz strychy (z wyjątkiem komórek lokatorskich, które oddane zostały lokatorom do indywidualnego korzystania), przejścia, prześwit i bramy oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku,
- poddasza użytkowe, pomieszczenia gospodarzy domów, komórki pod schodami,
- pralnie, suszarnie, wózkownie, pomieszczenia majsterkowicza,
- pomieszczenia techniczne: pomieszczenia węzłów ciepłych, rozdzielni elektroenergetycznych, zaworów głównych, wodomierzy,
- fundamenty i inne elementy posadowienia budynku,
- ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej,
- elementy konstrukcyjne balkonów, loggii, tarasów oraz ich balustrad,
- ściany działowe z wyjątkiem ścian usytuowanych wewnątrz poszczególnych lokali oraz z wyjątkiem tych ścian działowych i przepierzeń usytuowanych na powierzchniach wspólnych (np. strychy lub piwnice), które wykonali indywidualnie użytkownicy,
- dachy wraz z ich konstrukcją nośną i pokryciem, stropodachy oraz rynny, obróbki blacharskie, ławy kominarskie, włazy, drabiny,
- stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami,
- przewody kominowe (kanały wentylacyjne) wraz z kominami, bez kratki wentylacyjnych oraz bez pojedynczych przewodów i kominków spalinowych oraz wentylacyjnych służących pojedynczym lokalom i wykonanymi indywidualnie przez użytkowników lokali,
- instalacja centralnego ogrzewania poczynając od zaworów podpionowych (ale bez tych zaworów), przez rurarz wraz z zaworami grzejnikowymi i grzejnikami oraz odpowietrznikami pionów i grzejników (odpowietrznikami nabowymi),
- węzły ciepłe wraz ze związanymi z nim urządzeniami, o ile nie stanowią własności dostawcy energii ciepłej lub nie są określone jako mienie Spółdzielni,
- instalacja gazowa od głównego zaworu w budynku (wraz z szafką,) do zaworów odcinających przed indywidualnymi odbiornikami (bez odbiorników), z wyłączeniem licznika (będącego własnością dostawcy gazu),
- instalacja elektryczna od złącza do indywidualnych liczników na wejściu do lokali (wewnętrzne linie zasilające) lub pierwszego zabezpieczenia przedlicznikowego,
- instalacje elektryczne tzw. obwody administracyjne tj. instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych wraz z osprzętem i urządzeniami oświetleniowymi oraz tymi licznikami i podlicznikami energii elektrycznej, które nie są własnością dostawcy energii,
- wydzielona instalacja telewizji zbiorczej (tzw. instalacja AZART) wraz z osprzętem ale bez odbiorników telewizyjnych,
- instalacja odgromowa w całości (ctoki dachowe i podziemne lub sondy, zwody, punkty probiercze),

- instalacja wodociągowa do pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnego wodomierza (wraz z tym wodomierzem) służącego do pomiaru zużytej w lokalu wody lub (w przypadku braku wodomierza) do pierwszego zaworu licząc od trójnika, do którego odchodzi instalacja wewnętrzna odrębnego lokalu (włącznie z zaworem), a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych wraz z wodomierzami i np. podgrzewaczami wody (wykorzystywanej do celów gospodarczych). Indywidualne wodomierze należą do części wspólnej, jeżeli zamontowane były w trakcie budowy lub jeśli sfinansowane zostały ze środków wspólnych lub zostały przekazane nieodpłatnie przez użytkownika,
- instalacja centralnej ciepłej wody do pierwszego zaworu za wymiennikiem w węźle cieplnym do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu lub (w przypadku braku wodomierza) do pierwszego zaworu licząc od trójnika, do którego odchodzi instalacja odrębnego lokalu (włącznie z zaworem) a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych (własność wodomierzy jak powyżej),
- instalacja kanalizacyjna do pierwszej studzienki rewizyjnej, w tym piony, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych, podłączenia lokali w części znajdującej się poza tymi lokalami i syfony stropowe, lecz z wyłączeniem odcinków służących poszczególnym lokalom i znajdujących się w obrębie tych lokali, a także zewnętrzne i ewentualnie wewnętrzne rury spustowe,
- inne instalacje finansowane ze środków wspólnych lub przekazane na rzecz Spółdzielni przez poprzedniego właściciela (np. instalacja domofonowa i in.) wraz z urządzeniami lecz bez osprzętu w lokalach,
- stolarka i ślusarka okienna i drzwiowa w pomieszczeniach wspólnego użytkownika np. okna na klatkach schodowych, strychach i piwnicach, drzwi zewnętrzne prowadzące do budynku i do korytarzy piwnicznych, drzwi prowadzące na strychy (z wyjątkiem drzwi do indywidualnych komórek piwnicznych i strychowych przekazanych lokatorom do korzystania),
- wymiana ponemieckiej stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych,
- obiekty znajdujące się na nieruchomości wspólnej będącej działką gruntu np. takie jak:
 - drogi, dojazdy, dojścia (sięgacze), chodniki
 - elementy małej architektury
- instalacje i urządzenia oświetleniowe oraz ewentualnie inne instalacje służące użytkowaniu terenu (nie dotyczy to sieci i przyłączy do budynku)
- drzewa, krzewy, trawniki, kwietniki itp.

2. Źródła finansowania modernizacji, remontów i konserwacji.

- 1) modernizacja – źródła finansowania określa Regulamin modernizacji zasobów SM KM
- 2) remonty – finansowane są z Funduszu Remontowego, zgodnie z regulaminem Funduszu Remontowego SM KM
- 3) konserwacja – finansowana z opłat eksploatacyjnych w części przeznaczonych na konserwację zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów GZM i ustalania opłat za lokale SM KM

3. Realizacja planów remontów, modernizacji.

- 1) Realizacja odbywa się na podstawie planów finansowo-rzeczowych Spółdzielni w zakresie modernizacji, remontów i konserwacji, opracowanych i zatwierdzanych na dany rok.
- 2) Podstawy do opracowania planów stanowią:
 - a) analiza zapisów w dzienniku zgłoszeń, awarii i usterek,
 - b) okresowe przeglądy techniczne,
 - c) uchwały organów Spółdzielni,
 - d) wymogi ustawowe.
- 3) Przed rozpoczęciem wykonywania planowanych remontów i modernizacji, których zakres wymaga wejścia do indywidualnego lokalu, Spółdzielnia ma obowiązek powiadomić lokatorów na minimum 10 dni przed datą planowanego rozpoczęcia robót.
Za skuteczne powiadomienie lokatorów uznaje się wywieszenie pisemnego ogłoszenia na tablicy ogłoszeń zlokalizowanej na klatce schodowej lub na osiedlowej tablicy ogłoszeń, w przypadku garaży – na bramach.
Dostęp do lokalu użytkowego uzgadnia się bezpośrednio z najemcą.

§ 2. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie modernizacji, remontów i konserwacji

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych wykonują i finansują modernizację, remonty i konserwację następujących elementów zasobu Spółdzielni:

1.1. Użytkownicy lokali mieszkalnych wykonują i finansują modernizację, remonty i konserwację zajmowanych lokali mieszkalnych lub użytkowych (przekazanych na podstawie umów najmu lub wynikających z prawa własności), a w szczególności elementy wykończenia i wyposażenia lokalu, nie będące elementami części wspólnych budynku:

- 1) elementy oryginalnego wykończenia lokalu takie jak:
 - wewnętrzne ścianki działowe w lokalu,
 - tynki wewnętrzne,
 - malatura ścian, sufitów i podłóg,
 - okładziny ścienne i podłogowe (np. glazura ścienna i podłogowa, tapety, boazerie itp.)
 - wewnętrzna stolarka lub ślusarka drzwiowa, w tym drzwi wejściowe do lokalu,
 - stolarka lub ślusarka okienna
 - podłogi i posadzki,
 - indywidualne zabudowy (np. szafki podokienne, pawlacze, szafy wnękowe itp.),

2) elementy oryginalnego wyposażenia lokalu takie jak:

- wewnętrzna instalacja elektryczna w lokalu; od pierwszego zabezpieczenia przedlicznikowego lub podlicznikowego, bez tablicy podlicznikowej, wraz z osprzętem,
- wszelkie urządzenia i odbiorniki elektryczne (np. kuchenki elektryczne, bojler, wszelkie urządzenia grzewcze (piecyki), odbiorniki radiowo-telewizyjne itp.),
- indywidualna instalacja dzwonek w lokalu wraz z całym osprzętem,
- instalacja wodociągowa w lokalu (rozprowadzenie wody ciepłej i zimnej); od pierwszego zaworu odcinającego (bez zaworu) licząc od trójnika na pionie zasilającym,
- armatura instalacji wodociągowej (np. indywidualne filtry, zawory pośrednie, zawory czerpalne i baterie, spluczki itp.),
- wszystkie elementy tzw. białego montażu jak wanny, brodziki, umywalki, muszle ustępowe, bidety itp.,
- instalacja kanalizacyjna: poczynając od trójnika na pionie kanalizacyjnym (bez trójnika), poprzez wewnętrzny rurarz wraz z syfonami nadstropowymi,
- konserwacja, czyszczenie i udrażnianie syfonów stropowych instalacji kanalizacyjnej w obrębie lokalu,
- odcinki instalacji gazowej służące do podłączenia odbiorników i urządzeń gazowych raz z urządzeniami (np. przepływowe i pojemnościowe podgrzewacze wody, kuchenki gazowe i piecyki itp.),
- wszelkie elementy wykończenia i wyposażenia lokalu, które były wcześniej modernizowane, przebudowywane, remontowane, wymieniane lub dobudowywane indywidualnie przez użytkownika lokalu (np. indywidualne instalacje odprowadzenia spalin i wentylacyjne)

1.2. Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych ponoszą koszty i wykonują remonty lub naprawy tych elementów części wspólnych budynku, lub wyposażenia lokali, które w minionym czasie były przez nich samowolnie lub za zgodą Spółdzielni wymieniane, przebudowywane lub tego rodzaju działania finansowali. W przypadkach, gdy dokonane samowolnie przez użytkowników lokali wymiany, przebudowy lub remonty, powodują zakłócenia w prawidłowym funkcjonowaniu całego elementu budynku lub instalacji, gdy stanowią one zagrożenie dla życia, zdrowia lub mienia współmieszkańców, inwestor takiego przedsięwzięcia zobowiązany jest do natychmiastowego wyeliminowania stanu zagrożenia i sfinansowania oraz przywrócenia do stanu zgodnego z odpowiednimi przepisami. Przykładem może być ingerencja lokatorów w instalację centralnego ogrzewania (jej przebudowa lub wymiana),

1.3. Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych ponoszą koszty usunięcia awarii i jej skutków oraz będących następstwem niewłaściwie i niefachowo wykonanych przez lokatorów prac remontowych i modernizacyjnych lub będących następstwem nieumiejętnego korzystania lub awarii innych urządzeń będących własnością lokatora (np. pralki, zmywarki, syfony nadstropowe itp.)

1.4. Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych zamierzający wykonać remont, modernizację lokalu lub jego przebudowę lub elementów części wspólnych budynku winni zamiar ten uzgodnić ze SM KM i uzyskać od Spółdzielni zgodę. Zgoda ta jest warunkiem niezbędnym i koniecznym.

1.5. Jeśli zakres zamierzonych prac wymaga opracowania stosownej dokumentacji technicznej lub zachodzi obowiązek zgłoszenia zamiaru wykonania prac do odpowiednich organów administracji lub wymagane jest uzyskanie stosownego zezwolenia w drodze decyzji administracyjnej, inwestor tego przedsięwzięcia zobowiązany do sfinansowania i dopełnienia tego obowiązku własnym staraniem.

2. Udostępnianie lokali dla Spółdzielni

Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal, ilekroć jest to niezbędne do usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, wykonania przeglądu technicznego okresowego lub doraźnego, konieczności przeprowadzenia konserwacji, remontu, modernizacji, kontroli zainstalowanych urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń lub w innych uzasadnionych okolicznościach wynikających z zadań Spółdzielni

Regulamin podziału obowiązków między SM Księża Małe a użytkowników lokali w przedmiocie technicznego utrzymania i finansowania konserwacji, remontów i modernizacji budynków (nieruchomości) SM KM został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej 16 / III / 2006 z dnia 30 marca 2006 r.

Zastępuje Regulamin remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych SM Księża Małe z dnia 16 maja 1997 r.

Sekretarz RN

Joanna Grześkowiak

Przewodniczący RN

Henryk Nowakowski