

## **REGULAMIN**

### **obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej Wielkopolanka i osób mających prawa do lokalu w zakresie napraw lokalu.**

#### **I. Postanowienia ogólne**

1. Podstawę prawną niniejszego regulaminu stanowią:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo Budowlane
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka”.

2. Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

- Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu - członek Spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoba faktycznie korzystająca z lokalu na podstawie umowy, w tym w szczególności: najemca, użytkownik lokalu.
- Użytkownik – członek Spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoba faktycznie korzystająca z lokalu na podstawie umowy, w tym w szczególności: najemca, użytkownik lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
- Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa Wielkopolanka z siedzibą w Poznaniu; organy Spółdzielni.

- Lokal – samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu (użytkowy), pomieszczenie przynależne, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, pomieszczenie gospodarcze oddane do indywidualnego korzystania, miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym.
3. Niniejszy regulamin określa obowiązki Spółdzielni i osób posiadających tytuł prawny do lokalu, w zakresie konserwacji, napraw, remontów w budynku i lokalach.
  4. Regulamin nie ma zastosowania do osób posiadających tytuł prawny do lokalu w domach jednorodzinnych.

## **II. Obowiązki Spółdzielni**

1. Do obowiązków Spółdzielni należy przeprowadzanie konserwacji, naprawy i remontu części wspólnych budynków a w mianowicie:
  - 1) Klatki schodowe, korytarze, hole, prześwity i bramy oraz inne elementy służące do komunikacji wspólnej wewnątrz lub w granicach budynku.
  - 2) Piwnice, strych, schowki, wózkownie itp. pomieszczenia, jeżeli nie stanowią pomieszczeń przynależnych do lokali.
  - 3) Pralnie i suszarnie, kotłownie, pomieszczenia węzłów cieplnych, rozdzielni elektrycznych, wentylatorki itp.
  - 4) Pomieszczenia o innym przeznaczeniu znajdujące się w garażach, których powierzchnia została uwzględniona w ogólnej powierzchni użytkowej budynku, jeżeli nie stanowią pomieszczeń przynależnych do lokali.
  - 5) Pomieszczenia śmietników, komórki na narzędzia, składy i inne pomieszczenia gospodarcze służące danej nieruchomości.
  - 6) Dźwigi oraz ich szyby i maszynownie.
  - 7) Fundamenty i inne elementy posadowienia budynku.
  - 8) Ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi, i elementami architektonicznymi.
  - 9) Ściany wewnętrzne wraz z tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej.
  - 10) Balkony, loggie, tarasy i balustrady.

- 11) Dachy wraz z ich konstrukcją nośną i stropodachy, rynny, obróbki blacharskie oraz ławy kominiarskie.
- 12) Kanały instalacyjne.
- 13) Węzły ciepłe i kotłownie nie stanowiące własności dostawcy energii.
- 14) Instalacje zimnej wody w budynku od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnego wodomierza /wraz z wodomierzem/ służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu, w przypadku braku wodomierza do pierwszego zaworu /wraz z zaworem/ licząc od trójnika od którego odchodzi instalacja odrębnego lokalu.
- 15) Instalacje ciepłej wody w budynku od pierwszego zaworu za wymiennikiem lub rozdzielaczem w węźle cieplnym /kotłowni/ w budynku do indywidualnego wodomierza /wraz z wodomierzem/ służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu, w przypadku braku wodomierza do pierwszego zaworu /wraz z zaworem/ licząc od trójnika, od którego odchodzi instalacja odrębnego lokalu.
- 16) Instalacji kanalizacji sanitarnej w budynku, to jest od studzienek ściekowych do trójników na pionach /wraz z trójnikami/.
- 17) Instalacji centralnego ogrzewania w budynku /z wyjątkiem instalacji etażowych/ od pierwszego zaworu za wymiennikiem lub rozdzielaczem w węźle cieplnym /kotłowni/ w budynku do pierwszego zaworu /wraz z zaworem/ licząc od trójnika od którego odchodzi instalacja odrębnego lokalu. W przypadku jeżeli wyżej wymieniony zawór jest zaworem termostatycznym grzejnika jego wymianą lub naprawa obciąża osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu.
- 18) Instalacji elektrycznej w budynku od przyłącza budynku do zabezpieczeń przed licznikiem indywidualnym lokalu /bez tych zabezpieczeń/, instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych, urządzenia oświetleniowe umieszczone na zewnętrznych ścianach budynku oraz lampy oświetlające teren zewnętrzny budynku.
- 19) Instalacji gazowej w budynku od głównego zaworu w budynku do indywidualnego licznika /bez licznika/ na wejściu do lokalu
- 20) Instalacji domofonowej w budynku w całości.
- 21) Instalacji kominiarskiej /dymowe, spalinowe i wentylacyjne/ w budynku bez kratki wentylacyjnych.

2. Spółdzielnia dokonując naprawy bądź remontów części wspólnych zobowiązana jest do ich wykonania w standardzie nie niższym niż wynikające z dokumentacji powykonawczej według stanu w momencie przekazania budynku do eksploatacji.

### **III. Obowiązki osób mających tytuł prawny do lokalu.**

1. Do obowiązków osób mających tytuł prawny do lokalu należą konserwacja, naprawa oraz wymiana części budynków nie stanowiących części wspólnych a mianowicie:
  - 1) Stolarka drzwiowa i okienna w pełnym zakresie.
  - 2) Ściany konstrukcyjne i działowe oraz sufity usytuowane wewnątrz pomieszczeń lokali w pełnym zakresie
  - 3) Instalacja zimnej wody znajdująca się wewnątrz lokalu od indywidualnego wodomierza /bez wodomierza/ służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu, w przypadku braku wodomierza od pierwszego zaworu /bez zaworu/ licząc od trójnika, od którego odchodzi instalacja odrębnego lokalu.
  - 4) Instalacja ciepłej wody znajdująca się wewnątrz lokalu od indywidualnego wodomierza /bez wodomierza/ służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu, w przypadku braku wodomierza od pierwszego zaworu /bez zaworu/ licząc od trójnika, od którego odchodzi instalacja odrębnego lokalu.
  - 5) Instalacja kanalizacji sanitarnej znajdująca się wewnątrz lokalu to jest od trójników na pionach /bez trójników/.
  - 6) Instalacja centralnego ogrzewania znajdująca się wewnątrz lokalu /z wyjątkiem instalacji etażowych/ od pierwszego zaworu /bez zaworu/ licząc od trójnika, od którego odchodzi instalacja odrębnego lokalu. W przypadku jeżeli wyżej wymieniony zawór jest zaworem termostatycznym grzejnika jego wymianą lub naprawa obciąża osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu.
  - 7) Etażowych instalacji centralnego ogrzewania w pełnym zakresie.
  - 8) Instalacji elektrycznej znajdujące się wewnątrz lokalu od zabezpieczeń przed licznikiem /wraz z tym zabezpieczeniem/.
  - 9) Instalacji gazowej znajdujące się wewnątrz lokalu to jest od indywidualnego licznika na wejściu do lokalu /wraz z licznikiem/

10) Instalacji kominiarskiej /dymowe, spalinowe i wentylacyjne/ znajdujące się wewnątrz lokalu - w zakresie kratki wentylacyjnych.

11) Niezwłoczne zgłaszanie awarii.

2. Konserwacje, naprawy oraz wymiany, o których mowa w pkt. 1 wykonywane są przez osoby posiadających tytuł prawny do lokalu własnym staraniem i na własny koszt. Naprawy, o których mowa w pkt. 1 ppkt 7) 8), 9), 10) mogą być wykonywane tylko przez zakłady i osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje.
3. Wszelkie uszkodzenia części wspólnych o których mowa w § 2 powstałe z winy użytkowników lokalu lub osób z nimi przebywających obciążają osoby mających tytuł prawny do lokalu. W przypadku kiedy użytkownik lokalu przekroczył zakres normalnej eksploatacji i doprowadził do przedwczesnego zużycia, zniszczenia i dewastacji części wspólnych, naprawy które należą do obowiązków Spółdzielni, obciążają osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.
4. W przypadku nie wywiązania się osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu z obowiązków, o których mowa w pkt. 3, Spółdzielnia przeprowadzi wymagane naprawy a koszty ich wykonania, obciążać będą osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu.
5. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić Spółdzielni wejście do lokalu w celu dokonania okresowych przeglądów jego stanu technicznego i sanitarnego, sprawdzenia stanu technicznego urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu, remontu instalacji c.o., zw, cw, kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej oraz usunięcia awarii wywołujących szkodę lub grożących bezpośrednio powstaniem szkody. W przypadku koniecznym, gdy użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu na zasadach określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Zmiany wynikające z remontu lub modernizacji przeprowadzanej przez użytkownika lokalu wymagają uprzedniej zgody Spółdzielni. Spółdzielnia może odmówić wyrażenie zgody tylko w przypadku, gdy planowane zmiany negatywnie wpływają na konstrukcję budynku, jego estetykę lub pogarszają warunki zamieszkiwania innych użytkowników.

7. W przypadku wykonania przez użytkownika lokalu wyposażenia ponadnormatywnego w obrębie części wspólnej budynku np. zabudowa, ułożenie płytek, itd., naprawa lub wymiana dokonywana przez Spółdzielnię może nastąpić po zdemontowaniu ww. wyposażenia przez użytkownika lokalu na jego koszt. Jeżeli użytkownik lokalu wykona wyżej wymienione instalację we własnym zakresie, bez zgody Spółdzielni, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za wykonana prace. Konserwacja, naprawa i wymiana ponadnormatywnego wyposażenia obciąża osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu.
8. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia administracji Spółdzielni o wystąpieniu awarii mającej miejsce w użytkowanym przez niego lokalu mogącej zagrażać bezpieczeństwu innych użytkowników budynku.

#### **IV. Uwagi końcowe.**

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.