

**REGULAMIN NAPRAW I KONSERWACJI WEWNĄTRZ LOKALI  
ORAZ CZĘŚCI WSPÓLNYCH W WARSZAWSKIEJ  
SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ PRACOWNIKÓW  
UMYSŁOWYCH**

**ROZDZIAŁ I**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE I ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI**

**§1**

Przez użyte w treści regulaminu należy rozumieć:

1. **Lokal** to samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy z przynależnymi do niego pomieszczeniami jak np. piwnice, garaże, pomieszczenia biurowe.
2. **Użytkowanie lokalu** to wykorzystywanie lokalu spółdzielczego w celach mieszkaniowych, biurowych, handlowych usługowych lub na pracownię.
3. Za **użytkownika** uważa się wszystkie osoby będące zarówno Członkami Spółdzielni jak i pozostałe zamieszkujące lokale mieszkalne w budynkach spółdzielczych lub korzystające z lokali użytkowych, garaży, biur, niezależnie od tytułu jaki im przysługuje.
4. **Pomieszczenia wspólne** to wszystkie pomieszczenia w budynku, przeznaczone do wspólnego korzystania, takie jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, pralnie, poddasza itp. a także pomieszczenia techniczne, gdzie znajdują się wodomierze, węzły co, oraz hydrofornie, kotłownie lokalne.

**§ 2**

1. Użytkownikowi lokalu z uwagi na konieczność zachowania wymogów ustalonych przepisami bhp, p. poż. oraz prawa budowlanego, nie wolno bez pisemnego uzgodnienia ze Spółdzielnią dokonywać przeróbek w lokalach i częściach wspólnych, a w szczególności:
  - 1). wykonywać prac remontowo-modernizacyjnych związanych z naruszeniem konstrukcji oraz obniżeniem wartości technicznych budynku,
  - 2). zakładać krat w oknach, logiach, balkonach, werandach, przebudowywać i zabudowywać logii i balkonów, wyburzać lub ustawiać w innym

miejscu ścian działowych wykuwać lub zamurowywać otworów okiennych montować zadaszeń otworów okiennych i balkonów,

- 3). przerabiać lub demontować instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania i innych,
  - 4). instalować na zewnątrz budynków anten telewizyjnych, satelitarnych i radiowych, oraz widocznych suszarek do bielizny w logiach, na balkonach i tarasach,
  - 5). Umieszczać na budynku lub terenie Spółdzielni szyldów reklamowych, tablic informacyjnych i innych form reklam.
2. Użytkownikowi lokalu nie wolno zajmować bez pisemnej zgody Spółdzielni dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku(strychów, pralni, suszarni, wózkowni, korytarzy itp a także pomieszczeń technicznych( wodomierzy, węzłów co).
3. W przypadku zamiaru wykonania prac , o których mowa w **ust.1** użytkownik lokalu jest zobowiązany przed przystąpieniem do nich, zgłosić w Spółdzielni pisemnie ich zakres. Prace może on rozpocząć po **uzyskaniu zgody** ,w której zawarty będzie wymóg odbioru technicznego po wykonaniu zgłoszonych prac.

W przypadku braku stanowiska Spółdzielni przez 14 dni przyjmuje się że wyraziła ona zgodę

4. Użytkownikowi bezwzględnie nie wolno zmieniać miejsca instalacji gazowych ani zasłaniać kratki wentylacyjnych w lokalu, w którym znajdują się urządzenia gazowe.
5. Użytkownik zobowiązany jest do właściwej eksploatacji lokalu, a w szczególności zachowania właściwej temperatury, wilgotności oraz wymiany

powietrza, aby nie dopuścić do zawilgocenia, powodującego zagrzybienie lokalu.

6. Użytkownik lokalu po przeprowadzeniu remontu instalacji elektrycznej, zobowiązany jest do przeprowadzenia badań technicznych, wymaganych obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
7. Administracja Spółdzielni uprawniona jest do kontrolowania urządzeń i instalacji w lokalach.
8. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do umożliwienia wejścia do lokalu, w przedstawicielowi Administracji Spółdzielni lub osobie przez nią upoważnionej przez , w terminach wcześniej uzgodnionych, celem dokonania okresowego lub w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu. Dotyczy on także urządzeń pomiarowych z ich odczytem, a w przypadku konieczności naprawy ustalenia niezbędnych prac, wraz z uzgodnieniem terminu ich realizacji.
9. W przypadku awarii, wywołującej szkodę lub stanowiącej zagrożenie dla osób lub mienia Spółdzielni bądź lokatorów innych lokali, użytkownik jest zobowiązany na wezwanie Spółdzielni do natychmiastowego udostępnienia lokalu, celem usunięcia tej awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji lub straży miejskiej a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, służb energetycznych lub innych, również z ich udziałem. Czynności te muszą być przeprowadzone protokolarnie.
10. Użytkownik lokalu w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności w miejscu zamieszkania, powinien zgłosić do Spółdzielni lub dozorczy informację, gwarantującą możliwość kontaktu w przypadku zaistnienia awarii lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych.

## ROZDZIAŁ II

### NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI WYKONYWANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

#### §3

Naprawy wewnątrz lokali wykonywane przez Spółdzielnię i finansowane z funduszu remontowego obejmują w szczególności, następujący zakres rzeczowy prac: takich jak:

1. Naprawa i wymiana pionów instalacji sanitarnej. Punktem granicznym napraw dokonywanych na koszt Spółdzielni jest trójnik zainstalowany na pionie kanalizacji sanitarnej, którą wypływają ścieki.
2. Naprawa i wymiana pionów instalacji zimnej i ciepłej wody łącznie z zaworami. Punktem granicznym tych napraw jest zawór odcinający od pionu wewnętrzną instalację wodociągową lokalu mieszkalnego.
3. Naprawa i wymiana pionów instalacji gazowej na odcinku od kurka głównego przy gazomierzu do zaworu przed kuchenka gazową.
4. Naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, śrubunków, grzejników, głowic termostatycznych.
5. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznych do bezpieczników znajdujących się wewnątrz lokali.
6. Naprawa instalacji domofonowej z wyjątkiem wymiany aparatów domofonowych.
7. Naprawy polegające na usunięciu skutków szkód powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
8. Naprawa i konserwacja elewacji budynku.
9. Naprawa , konserwacja i wymiana pokrycia dachów budynku.
10. Malowanie klatek schodowych.
11. Naprawa i konserwacja oraz szklenie stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych i piwnicach. Wymiana wkładek do drzwi wejściowych do budynku i piwnic z zapewnieniem dostarczenia jednego klucza na mieszkanie lub lokal.

12. Naprawa i konserwacja elementów urządzenia terenu w obrębie budynku (zieleni, mała architektura, dojazdy, dojścia).
13. Wykonywanie okresowych kontroli stanu technicznego budynków oraz instalacji związanych z budynkami określonych prawem budowlanym oraz innymi przepisami.

### ROZDZIAŁ III

#### NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI WYKONYWANE I FINANSOWANE PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

##### §4

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dbać o należyty stan techniczny i sanitarny lokalu oraz innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać na własny koszt napraw i wymiany urządzeń technicznych oraz wyposażenia lokalu, z zastosowaniem materiałów posiadających atest i certyfikat zgodności z obowiązującymi normami budowlanymi. Do jego obowiązków w szczególności należy:
  - 1). malowanie sufitów i ścian grzejników co, stolarki okiennej i drzwiowej oraz elementów wyposażenia lokalu wymagających prac konserwacyjnych, z częstotliwością wynikającą z właściwości powłok malarskich i estetyki lokalu,
  - 2). naprawa stolarki okiennej i drzwiowej, podłogi, tynków wewnętrznych oraz posadzek,
  - 3). dokonywanie napraw i wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem (wyłączniki, gniazda wtykowe, bezpieczniki zalicznikowe, przyciski dzwonek, dzwonki itp.),
  - 4). naprawa i wymiana instalacji zimnej i ciepłej wody łącznie z urządzeniami od zaworów wewnątrz lokali.
  - 5). naprawa i wymiana niesprawnych kuchenek i piecyków gazowych.
2. W razie zaniedbania przez użytkownika czynności określonych w **ust.1**, a zagrażających bezpośrednio substancji lokalu, budynku, a także bezpieczeństwu użytkowników innych lokali, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo wykonać niezbędne prace na koszt

użytkownika. W takim przypadku użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić lokal, celem wykonania naprawy, a Spółdzielnia przeprowadzi naprawę według obowiązujących standardów.

3. Użytkownik lokalu w przypadku uszkodzenia wodomierza zobowiązany jest niezwłocznie poinformować o tym Spółdzielnię podając jego stan.
4. Użytkownik w przypadku awarii bądź powstałej w jej wyniku szkody zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Administrację Spółdzielni lub miejskie służby techniczne. Koszt interwencji wynikającej ze zgłoszenia, w przypadku stwierdzenia zaniedbań użytkownika lokalu, obciąża tego użytkownika.
5. Użytkownik lokalu, który w wyniku prowadzonych napraw lub montażu instalacji spowoduje powstanie awarii w lokalach sąsiednich lub pomieszczeniach wspólnych będzie obciążony kosztami jej likwidacji.
6. Wszelkie naprawy powstałe na skutek przeróbek i adaptacji wykonywanych przez użytkownika, odbiegające od zakresu prac zaakceptowanych przez Spółdzielnię ,obciążają użytkownika lokalu.  
Powołana przez Spółdzielnię komisja ocenia przyczyny awarii. W przypadku stwierdzenia, że awaria jest wynikiem działań użytkownika lokalu, jest on zobowiązany do usunięcia ich skutków we własnym zakresie i na własny koszt.  
wyniku. W przypadku stwierdzenia, że awaria jest wynikiem samowolnych działań użytkownika lokalu, zobowiązany jest on do usunięcia ich skutków we własnym zakresie i na własny koszt.
7. Użytkownik lokalu, który przeprowadza prace remontowe lub modernizacyjne powodujące zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń i instalacji w budynku, zobowiązany jest uprzedzić sąsiadów o ich terminie osobiście lub pisemnie.
8. Naprawy i inne prace w lokalu, na przeprowadzenie których Spółdzielnia

wyraziła zgodę , użytkownik lokalu zobowiązany jest wykonać je na własny koszt.

9. Użytkownik lokalu gruz i inne pozostałości po wykonanych pracach zobowiązany jest wywieźć na własny koszt.
- 10 .Prace, na które Spółdzielnia wyraziła zgodę należy wykonać w uzgodnionym zakresie i terminie.
11. W przypadku powstania awarii, w trakcie przeprowadzania prac objętych regulaminem, gdy lokal posiada dodatkowe wyposażenie np. wyłożenie ścian glazurą, boazerię, zabudowę pionów instalacyjnych, zmienione posadzki podłogowe, a usunięcie awarii wymaga ich demontażu, Spółdzielnia dokona usunięcia awarii bez pokrycia kosztów związanych z przywróceniem stanu pierwotnego.
12. Koszt naprawy i wymiany posadzek i podłogi uszkodzonych z winy użytkownika lokalu lub na skutek naturalnego zużycia pokrywa on we własnym zakresie.
13. Koszty wymiany, naprawy, regulacji i uszczelnienia stolarki okiennej, drzwiowej i ślusarki związane z lokalami mieszkalnymi i usługowymi ponosi użytkownik lokalu

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą **Uchwałą nr 6 z dnia 22.09.2017 r.**