

REGULAMIN
rozdziału obowiązków między Spółdzielnią Mieszkaniową w Goldapi
a członkami, mieszkańcami i użytkownikami w zakresie napraw
i remontów budynków i lokali.

Rozdział I.

Postanowienia ogólne.

1. Celem regulaminu jest określenie podstawowych zasad utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości Spółdzielni, określenie obowiązków Spółdzielni oraz członków, mieszkańców i użytkowników w zakresie napraw i remontów budynków, garaży i lokali, a także budowli wchodzących w skład nieruchomości Spółdzielni.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - 1/ **remontcie** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji. Pod pojęciem tym należy też rozumieć naprawy i przebudowy, (zgodnie z Prawem Budowlanym)
 - 2/ **innych czynnościach remontowych** – należy przez to rozumieć wykonywanie prac mających na celu utrzymanie we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków, lokali, garaży i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości Spółdzielni, poza zakresem określonym w Rozdziale II,
 - 3/ **budynku** – należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno-usługowy, a także inny obiekt, w którym mieszkańcy i użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń lub urządzeń oraz z terenu, na którym jest położony, z wyjątkiem garaży, o których mowa w pkt. 5,
 - 4/ **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż wchodzący w skład budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi, które wraz z gruntem mogą być przedmiotem odrębnej własności,
 - 5/ **garażu** – należy przez to rozumieć garaż wolnostojący lub wydzieloną część zespołu garażowego, w budynku który wraz z gruntem może być przedmiotem odrębnej własności,
 - 6/ **nieruchomości Spółdzielni** – należy przez to rozumieć budynki, garaże wraz z przynależnym im terenem i urządzeniami, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem i użytkownikiem wieczystym.
 - 7/ **mieszkańcach** – należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokali mieszkalnych: członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali, nie członków posiadających własnościowe prawa do lokali, członków właścicieli z prawem odrębnej własności, właścicieli nie członków z prawem odrębnej własności oraz najemców,
 - 8/ **użytkownikach** – należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu o innym charakterze niż mieszkalny.

3. Spółdzielnia oraz mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są do:
 - 1/ wykonywania remontów oraz prowadzenia innych czynności remontowych Zgodnie z podziałem obowiązków, o których mowa w **rozdziale II i III** w terminach i z częstotliwością umożliwiającą utrzymanie nieruchomości Spółdzielni w tym budynków, lokali i garaży oraz instalacji i urządzeń w należytym stanie technicznym i estetycznym. (zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego).
 - 2/ przeprowadzania remontów zgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami BHP i w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania z lokali i garaży innym osobom.
4. Wydanie mieszkańcom i użytkownikom lokali i garaży oraz przejmowanie ich przez Spółdzielnię następować będzie protokólnie z wyjątkiem lokali i garaży zbytych na wolnym rynku.

Rozdział II.

Zakres remontów należących do obowiązków Spółdzielni .

1. Remonty należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są ze środków funduszu remontowego, zgodnie z „Regulaminem tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego” w Spółdzielni Mieszkaniowej Gołdapi.
2. Spółdzielnia nie uczestniczy w finansowaniu remontów, należących do obowiązków mieszkańców i użytkowników.
3. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonanie robót zaliczanych do remontu i napraw budynku, w tym:
 - 1/ remont lub naprawa przyłączy, elementów przyłączy do budynku lub wykonanie nowych przyłączy obejmujące:
 - a/ przyłącza wodociągowe,
 - b/ przyłącza kanalizacyjne,
 - c/ przyłącza sieci ciepłej , węzły ciepłne, kotłownie,
 - d/ przyłącza do linii elektrycznej,
 - 2/ Remont i naprawa fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujące:
 - a/ wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
 - b/ izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, cieplne.
 - 3/ Remont i naprawa elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczące:
 - a/ konstrukcji stropów,
 - b/ konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
 - c/ konstrukcji i pokrycia dachu,
 - d/ docieplenie stropów i stropodachów ,
 - e/ kanałów wentylacyjnych ,
 - f/ pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, zadaszeń, konstrukcji balkonów,
 - 4/ Remont i naprawa elewacji budynku, obejmuje:
 - a/ tynki i okładziny zewnętrzne ,

- b/ malowanie elewacji,
- c/ docieplenie ścian budynku ,
- d/ obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku,
- e/ posadzki balkonów oraz izolacja przeciwwodna.

5/ Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien w pomieszczeniach wspólnego użytku, drzwi w tych pomieszczeniach oraz drzwi zewnętrznych do budynków.

- 6/ Remont lub przebudowa budynku oraz nieruchomości wspólnej ,obejmująca:
- a/ wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów związanych z udostępnieniem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych budynku dla osób niepełnosprawnych,
 - b/ chodników, trakcji pieszych, parkingów

7/ Remont, naprawa, wymiana lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozprowadzanie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych, wyposażenia, armatury i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej budynku:

- a/ instalacji kanalizacyjnych (do pierwszego trójnika od pionu głównego po stronie lokalu),
- b/ instalacji wodociągowych (do pierwszego zaworu od pionu głównego) ,
- c/ instalacji elektrycznych (do pierwszego zabezpieczenia w lokalu z wyłączeniem tego zabezpieczenia),
- d/ instalacji odgromowych i uziemienia,
- e/ przewodów wentylacyjnych,

8/ Remont części wspólnej budynku, klatek schodowych, (ciągów komunikacyjnych, strychów, magazynów, pralni, suszarni, pomieszczeń gospodarczych itp.) w tym całej instalacji c.o w zakresie rzeczowym odpowiadającym projektowi wykonawczemu budynku.

4. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonywanie innych czynności remontowych w tym konserwacji oraz przeglądów i badań technicznych, wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących , a także konserwacji.

Rozdział III.

Zakres remontów obciążający mieszkańców i użytkowników lokali.

1. Do obowiązków mieszkańców i użytkowników należy wykonanie robót zaliczanych do remontu i napraw lokalu oraz pomieszczenia przynależnego w tym:
- 1/ remont, naprawy lub wykonanie nowych elementów w lokalach w zakresie:
 - a/ ścianek działowych, sufitów, tynków i okładzin wewnętrznych,
 - b/ podłóg, podłóg i posadzek,
 - c/ drzwi wejściowych i wewnętrznych wraz z ich szkleniem, drzwi i wrót garażowych,

- d/ okien i świetlików (z dofinansowaniem dla członków Spółdzielni wg odrębnie ustalonych zasad),
 - e/ powłok malarskich i tapet,
 - f/ elementów kowalsko-ślusarskich,
 - g/ izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych, dźwiękochłonnych ciepłych,
 - h/ pozostałych elementów (np.: pawlaczy, trwale umieszczonych szaf wnękowych, obudowy: wanien, zlewozmywaków,
2. Przy remontach należy zapewnić swobodny dostęp do wodomierzy poprzez pozostawienie otworu w szachcie technicznym o wymiarach minimalnych 25 cm x 25 cm, w którego świetle muszą znajdować się liczniki. Powyższy otwór musi zapewnić sprawną wymianę, odczyt liczników oraz dostęp do zaworów przedlicznikowych.
 - 2.1 W przypadku montażu urządzeń sanitarnych (np.: wanna, brodzik) należy pozostawić otwory rewizyjne, które zagwarantują łatwy i szybki dostęp do odpływów kanalizacyjnych i przyłączy wody.
3. Remont, naprawa, wymiana lub wykonanie nowych instalacji w lokalu, obejmujące rozprowadzenie po lokalu instalacji oraz montaż trwale umiejscowionego wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:
 - a/ instalacji gazowych, instalacji kanalizacyjnych i wodociągowych,
 - b/ instalacji elektrycznych,
 - c/ instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych,
 - d/ instalacji przyżywowych (domofony w zakresie unifonu) i alarmowych,
 - e/ instalacji i urządzeń grzewczych za wyjątkiem instalacji c.o wraz z grzejnikami, wykonanej niezgodnie z projektem wykonawczym budynku oraz bez zgody Spółdzielni.
 - f/ urządzeń pomiarowych, podzielników kosztów i urządzeń regulacyjnych,
 - g/ przewodów wentylacyjnych,
 - i/ zmiana lokalizacji wodomierzy wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni
4. Do obowiązków mieszkańców i użytkowników należy również wykonywanie innych czynności remontowych, w tym konserwacji, przeglądów i badań technicznych, wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących, za wyjątkiem przeglądów: instalacji gazowej, przewodów wentylacyjnych oraz instalacji elektrycznej w zakresie pomiaru rezystencji izolacji i ochrony przeciwporażeniowej.
5. Użytkownicy garaży zobowiązani są do:
 - 1/ wykonywania wszelkich remontów w rozumieniu niniejszego regulaminu we własnym zakresie, bez względu na przysługujący im tytuł prawny do garażu, z zastrzeżeniem pkt. 2 chyba, że umowa stanowi inaczej,
 - 2/ Spółdzielnia zobowiązana jest do wykonywania remontów elementów wchodzących w skład nieruchomości wspólnej budynku , w którym znajduje się garaż.
 6. Mieszkańcy i użytkownicy wykonujący prace remontowe, bądź modernizacyjne lokali zobowiązani są do zabezpieczenia na własny koszt, kontenerów na gruz i odpady budowlane .
 7. Wymiana drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego:
 - 1/ W celu wymiany drzwi wejściowych do lokalu wraz z ościeżnicą należy w pierwszej kolejności wystąpić do SM z wnioskiem o wydanie stosownej zgody.
 - 2/ Na drzwiach wejściowych do lokalu powinien znajdować się czytelny numer lokalu.

3/ Jeżeli podczas wymiany drzwi wejściowych do lokalu została uszkodzona powłoka malarska ścian znajdujących się na klatce schodowej, właściciel lokalu jest zobowiązany do jej odtworzenia.

7.1. Wymiana okien w lokalu mieszkalnym.

1/ w celu wymiany okien w lokalu, należy w pierwszej kolejności wystąpić do SM z wnioskiem o wydanie stosownej zgody.

2/ kolor i podział nowych okien muszą być takie same jak okien pierwotnych.

7.2. Przebudowa ścian wewnętrznych lokalu.

1/ W celu wykonania prac wiążących się z istotną ingerencją w ściany wewnętrzne budynku, należy w pierwszej kolejności wystąpić do SM z wnioskiem o wydanie stosownej zgody. Do wniosku należy dołączyć rysunek techniczny lub szkic planowanych zmian.

2/ W przypadku ingerencji w ściany konstrukcyjne należy zlecić uprawnionej osobie wykonanie projektu budowlanego planowanych zmian oraz uzyskać zgodę od właściwego dla miejsca Inspektoratu Budowlanego. Kopie w/w dokumentów należy dostarczyć do administracji Spółdzielni.

3/ Gruz budowlany powstały w trakcie przeprowadzania prac należy gromadzić w osobnym kontenerze zamówionym i wywiezionym na koszt właściciela lokalu. Miejsce i sposób umieszczenia kontenera należy uzgodnić z administracją Spółdzielni.

4/ Na kilka dni przed przystąpieniem do prac należy (w miarę możliwości) powiadomić mieszkańców sąsiednich lokali o niedogodnościach (hałas, kurz, itp.), które mogą wystąpić w czasie prowadzenia robót.

5/ Prace należy przeprowadzać sprawnie i zgodnie ze sztuką budowlaną.

Rozdział IV.

Postanowienia końcowe.

1. Mieszkańcy i użytkownicy wnoszą:

1/ opłaty na fundusz remontowy zgodnie z Regulaminem tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Gołdapi, w wysokości uchwalonej planem gospodarczo-finansowym Spółdzielni na dany rok.

2/ opłaty na konserwacje i przeglądy należące do obowiązków Spółdzielni w wysokości uchwalonej planem gospodarczo-finansowym Spółdzielni na dany rok.

2. Regulamin niniejszy został uchwalony na posiedzeniu w dniu **28.11.2014r.** Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gołdapi **Nr 297/2014** i obowiązuje od dnia **01 stycznia 2015 roku.**