

Regulamin **określający obowiązki Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „OAZA” i jej mieszkańców** **w zakresie remontów i napraw.**

Podstawa prawna:

- 1) ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2018.1202 z późn.zm.)
- 2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz.1422 z późn.zm),
- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. (Dz. U. z 1999 r., nr 74, poz. 836 z późn.zm.).

I. Postanowienia ogólne:

§ 1

1. Regulamin określa obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji zasobów Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „OAZA” w Lublinie.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a) **użytkowniku** - należy przez to rozumieć: członka Spółdzielni bez względu na status prawny posiadanego lokalu, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
 - b) **lokalu** - należy przez to rozumieć: samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu(np. piwnica, garaż i inne),
3. Utrzymanie zasobów w rozumieniu niniejszego regulaminu to wszelkie roboty budowlane w tym konserwacyjne, remontowe, modernizacyjne i naprawy niezbędne do utrzymania zasobów Spółdzielni we właściwym stanie technicznym i estetycznym.
4. Wszystkie prace związane z utrzymaniem zasobów muszą być wykonywane z zachowaniem warunków technicznych wynikających z obowiązujących przepisów, a także z zachowaniem wymogów określonych przepisami zwłaszcza w zakresie sporządzania dokumentacji projektowo - technicznej i uzyskania pozwolenia lub zgłoszenia we właściwym organie administracji architektoniczno - budowlanej.

II. Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie utrzymania zasobów Spółdzielni

§ 2

Obowiązki Spółdzielni:

1. konserwacja, naprawa i modernizacja dźwigów towarowo - osobowych,
2. konserwacja i naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, z wyjątkiem uszkodzeń mechanicznych (np. głowic na grzejnikach, zaworów i armatury, za które płaci właściciel lokalu),
3. w/w konserwacja nie dotyczy mieszkań, które mają indywidualne centralne ogrzewanie w mieszkaniach (dwufunkcyjne piecyki gazowe),
4. konserwacja i naprawa instalacji kanalizacyjnej od pierwszej studzienki przed budynkiem poprzez poziomy w piwnicy i piony mieszkaniowe wraz z trójnikami .
5. konserwacja i naprawa instalacji wodociągowej, wody ciepłej i zimnej wody do wodomierza, bez wewnętrznej instalacji rozprowadzającej wodę.
6. konserwacja i naprawa instalacji gazowej od głównego zaworu w budynku do gazomierza,
7. konserwacja i naprawa instalacji elektrycznej od złącza kablowego do bezpieczników energii elektrycznej dla poszczególnych mieszkań.
8. konserwacja i naprawa instalacji domofonowej, znajdującej się poza mieszkaniem.
9. modernizacja instalacji domofonowej (centralka wyższej generacji).
10. konserwacja i naprawa instalacji wentylacyjnej i spalinowej.
11. konserwacja, remont i naprawa elementów konstrukcji budynku w tym elementów konstrukcyjnych balkonów, loggi i tarasów, pokryć dachowych, elewacji i pomieszczeń wspólnego użytku,.
12. wymiana i naprawa stolarki w pomieszczeniach wspólnego użytku.
13. malowanie klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnego użytku, naprawa nawierzchni dróg, ulic, placów, chodników oraz elementów małej architektury
14. naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni, np.: przecieki dachów.

§ 3

Obowiązki użytkowników lokali :

1. odnawianie sufitów i ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno - estetycznych wraz z naprawą i wymianą tynków,
2. wymiana i naprawa zamków i okuć drzwiowych i okiennych, naprawa okien i drzwi,
3. malowanie drzwi i okien od strony zewnętrznej i wewnętrznej wraz z uzupełnieniem szklenia i uszczelnianiem oraz naprawą drzwi w przynależnych piwnicach, malowanie grzejników, rur i innych urządzeń dla zabezpieczenia ich przed korozją lub zniszczeniem,
4. naprawa lub wymiana urządzeń instalacji sanitarnych, wodociągowych i gazowych w mieszkaniu (wannы, zlewozmywaki, umywalki, miski ustępowe, płuczki, baterie umywalkowe, zlewozmywakowe, wannowe, kuchenki i piecyki gazowe, automaty spłukujące, itp.),
5. wymiana lub naprawa przewodów (podejść) instalacji kanalizacyjnych na odcinku od pionu do urządzeń sanitarnych wraz z połączeniem kielichowym trójnika na pionie,
6. wymiana i naprawa przewodów i uzbrojenia instalacji wodociągowych (lokalówek) wody zimnej i ciepłej na odcinku od wodomierza do punktów czerpalnych w mieszkaniu,
7. usuwanie niedrożności przewodów i syfonów od urządzeń sanitarnych w mieszkaniu (wanien, zlewozmywaków, umywalk, misek ustępowych, kratki podwannowych itp.) do trójnika,
8. naprawa i wymiana instalacji domofonowej i osprzętu, znajdującego się w mieszkaniu,
9. konserwacja i naprawa instalacji elektrycznej wraz z osprzętem wewnątrz lokalu od bezpieczników zaliczkowych,
10. naprawa i wymiana podłóg w mieszkaniu (podłóże i posadzka) po okresie rękojmi,
11. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej po okresie rękojmi
12. zapewnieniu pełnej sprawności technicznej i użytkowej, stanowiących wyposażenie lokalu instalacji kanałów spalinowych i wentylacyjnych.
13. wszelkie naprawy i remonty w boksach garażowych obciążają ich użytkowników, z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych, pokryć dachowych i infrastruktury technicznej.

§ 4

1. Poza czynnościami wymienionymi w § 3 użytkownik lokalu jest obowiązany do likwidacji skutków zniszczeń powstałych z jego winy w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciążących na nim obowiązków lub samowolnie wykonanymi przeróbkami.
2. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko na zlecenie użytkownika za odpłatnością poza opłatami eksploatacyjnymi za użytkowanie lokalu.

§ 5

Wszelkie przeróbki, dodatkowe wyposażenie i wykończenie w zajmowanym lokalu, wykraczające poza pierwotną dokumentację techniczną lub gdy jest związane ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu bądź zmianami konstrukcyjnymi są możliwe wyłącznie po uzyskaniu stosownych pozwoleń oraz opracowaniu dokumentacji wymaganych przepisami Prawa budowlanego oraz przedłożeniu ich i uzyskaniu akceptacji w Spółdzielni (Administracji).

§ 6

1. Montaż klimatyzatora w lokalach przez użytkownika będzie możliwy po uzyskaniu zgody Spółdzielni, w której zostaną określone szczegółowe warunki montażu.
2. Spółdzielnia może cofnąć zgodę w przypadku gdy:
 - a) klimatyzator nie spełnia warunków technicznych,
 - b) zakłóca spokój i współżycie mieszkańców.

III. Postanowienia organizacyjno - porządkowe

§ 7

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale i dokonać niezbędnych zabezpieczeń lub napraw mających na celu usunięcie awarii, obciążając kosztami użytkownika lokalu.
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
3. W przypadku odmowy przez użytkownika udostępnienia lokalu w celu dokonania przez Spółdzielnię napraw, przeglądów lub dokonania oceny odpowiedzialności powstałej awarii, za wszystkie powstałe szkody wobec Spółdzielni lub osób trzecich odpowiada osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.
4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany podać w Administracji osiedla adres kontaktowy lub telefon, jeżeli mieszkanie jest wynajmowane lub będzie niezamieszkałe przez dłuższy okres czasu.

§ 8

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.08.2018 r. i obowiązuje od dnia 01.09.2018 r.
2. Traci moc „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „OAZA” i jej mieszkańców w zakresie remontów i napraw” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „OAZA” w dniu 20.12.2004 r.

SEKRETARZ RADY



PRZEWODNICZĄCY RADY

