

# **REGULAMIN OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI CZŁONKA I SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI W BYTOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

Na podstawie § 6 pkt 5 w związku z § 113 ust. 1 pkt 9 Statutu, uchwała się, co następuje:

## § 1

Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż, będący przedmiotem odrębnej własności Członka (Członków) Spółdzielni, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz lokal mieszkalny przysługujący najemcy na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy najmu;
- 2) wnętrzu lokalu – należy przez to rozumieć lokal mogący stanowić przedmiot odrębnego prawa własności – to jest przestrzeń ograniczoną trwałymi ścianami w obrębie budynku, spełniającą warunki samodzielności lokalu, o których mowa w art. 2 ust. 2, 3, 4 i 5 ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami). Do wnętrza lokali zalicza się w szczególności:
  - a) ściany, o których wyżej mowa, do połowy ich grubości licząc od wnętrza lokalu oraz wystające poza obręb tych ścian części lokalu, takie jak: balkony, loggie, itp.,
  - b) ściany wewnętrzne lokalu,
  - c) przegrody poziome (stropy) lokalu, do połowy ich grubości licząc od strony lokalu,
  - d) instalacje i urządzenia techniczne wraz z armaturą,
  - e) okna i drzwi w otworach ścian, o których mowa w lit. a i b;
- 3) naprawach – w ujęciu niniejszego regulaminu, należy przez to rozumieć konserwacje oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych elementów wnętrza lokalu;
- 4) modernizacjach wnętrza – w ujęciu niniejszego regulaminu, należy przez to rozumieć wymiany istniejących elementów wnętrza lokalu na inne, niż wynikające z projektu technicznego budynku, w którym znajduje się lokal i poprawiające walory techniczno-eksploatacyjne lokalu.
- 5) osobach korzystających z lokali – w rozumieniu niniejszego regulaminu należy przez to rozumieć: Członków Spółdzielni; właścicieli lokali niebędących Członkami Spółdzielni; osoby niebędące Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali;
- 6) remontach – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji.

## § 2

1. Postanowień regulaminu nie stosuje się do: lokali użytkowych oraz garaży stanowiących własność Spółdzielni a przekazanych do używania na podstawie umowy najmu. Umowa zawarta z najemcą takiego lokalu może jednak w całości lub w części uwzględniać jego postanowienia lub do nich odsyłać w tym samym zakresie.
2. Jeżeli postanowienia Statutu, Regulaminu oraz innych regulaminów Spółdzielni nie stanowią inaczej, posiłkowo dla interpretacji jego postanowień stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustaw, a w sprawach w nich nieuregulowanych decyzje interpretacyjne podejmuje Zarząd Spółdzielni, kierując się przepisami prawa powszechnie obowiązującego. Postanowienia § 19 ust. 2 i 3 Statutu Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Modernizacje lokali dokonywane przez osoby korzystające z lokali są przeprowadzane na ich koszt i wymagają uzyskania wcześniejszej akceptacji Spółdzielni.

## § 3

1. Obowiązki osób korzystających z lokali, w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmują:
  - 1) naprawy wewnątrz lokalu w budynku położonym w nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej Członków, polegające między innymi na:
    - a) naprawie podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych;
    - b) naprawie, malowaniu i wymianach okien i drzwi; wszystkie takie naprawy odbywać się mają według warunków podanych przez Spółdzielnię;
    - c) naprawie i wymianie urządzeń techniczno-sanitarnych oraz usuwaniu niedrożności przewodów odpływowych od tych urządzeń do pionów zbiorczych;
    - d) naprawie wewnętrznej instalacji wodociągowej i centralnie ciepłej wody od wodomierza do urządzeń techniczno-sanitarnych;

e) naprawie osprzętu i urządzeń elektrycznych oraz instalacji wewnętrznej od zabezpieczenia w lokalu;  
f) naprawie urządzeń gazowych i instalacji wewnętrznej za pierwszym zaworem;  
g) malowaniu lub tapetowaniu ścian i sufitów oraz naprawie uszkodzonych tynków wewnętrznych;  
h) naprawie mebli wbudowanych;  
i) naprawie podejść do pionów wentylacyjnych wraz z wymianą kratki wentylacyjnej;  
j) naprawa osprzętu i czyszczenie pieców kaflowych z podłączeniem do kanału dymowego pieców węglowych, trzonów kuchennych, pieców akumulacyjnych (stałych i przenośnych) i podgrzewaczy wody, z wyłączeniem dotychczasowych zobowiązań remontowych Spółdzielni.

2) wykonywanie napraw związanych z usuwaniem skutków zniszczeń powstałych z jego winy lub z winy osób przebywających w lokalu a także powstałych w związku z nie wykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem ciężących na nim obowiązków;

3) naprawa osprzętu instalacji domofonowej znajdującej się w lokalu;

4) wykonywanie napraw zmodernizowanych przez siebie elementów wnętrza lokalu.

2. Jeżeli stan techniczno-eksploatacyjny lokalu ulegnie znacznemu obniżeniu z powodu nie wykonywania lub niewłaściwego wykonywania napraw lub konserwacji wewnątrz lokalu, o których mowa w ust. 1 lub jeżeli z tego powodu warunki techniczno-eksploatacyjne lokali sąsiednich mogą ulec pogorszeniu, Spółdzielnia może zobowiązać osobę korzystającą z lokalu do wykonania niezbędnych napraw, wyznaczając mu w tym celu termin nie dłuższy, niż 3 miesiące. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu naprawę wykonuje Spółdzielnia na koszt członka.

#### § 4

1. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali stanowiących przedmiot spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności, obejmują:

- 1) w zakresie elementów wnętrza lokalu: naprawy elementów konstrukcyjnych ścian, naprawy ścian nośnych i ścian rozgraniczających lokale oraz przewodów kominowych;
- 2) w zakresie elementów wnętrza lokalu: naprawy elementów konstrukcyjnych stropów, podłóg, podłoży cementowych, jeżeli ich uszkodzenie nastąpiło na skutek ich wad;
- 3) w zakresie pionów instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, centralnie ciepłej wody, gazowej, elektrycznej i domofonowej;
- 4) naprawy instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania (całości instalacji z urządzeniami), centralnie ciepłej wody (instalacje do wodomierza), zimnej wody (instalacje do wodomierza), kanalizacyjnej (podejścia i kratki ściekowe), gazowej (instalacja do pierwszego zaworu), elektrycznej (instalacje do zabezpieczenia w lokalu), instalacji domofonowej (instalacja bez „urządzenia domofonowego”) – z wyjątkiem instalacji zmodernizowanych przez Członka we własnym zakresie i za zgodą Spółdzielni;
- 5) remonty pieców węglowych.

2. Do obowiązków Spółdzielni należy ponadto wykonywanie napraw:

- 1) polegających na usunięciu szkód powstałych na skutek nie wykonania lub nienależytego wykonywania ciężących na niej obowiązków;
- 2) wynikających z przyznanych odszkodowań z tytułu szkód górniczych.

3. Osoba korzystająca z lokalu może wykonać naprawę należącą do obowiązków Spółdzielni, wymienioną w ust. 1 i 2 we własnym zakresie. W takim razie Spółdzielnia zwraca jej określony koszt tej naprawy pod następującymi warunkami:

- 1) naprawa została zgłoszona Spółdzielni i zakwalifikowana przez Spółdzielnię do wykonania;
- 2) Spółdzielnia dokona protokółarnego odbioru wykonanych robót;
- 3) Osoba korzystająca z lokalu przedstawi dokumenty określające koszt tej naprawy;
- 4) Osoba korzystająca z lokalu pisemnie oświadczy, że wyraża zgodę na zwrot poniesionego kosztu wymiany według kolejności zgłoszeń w tym roku, na który przypadałoby wykonanie tej naprawy przez Spółdzielnię w wysokości określonej przez Spółdzielnię. Spółdzielnia dokonuje zwrotu kosztu naprawy do wysokości kwoty określonej na podstawie kosztorysu zrealizowanego zakresu prac w oparciu o cennik zatwierdzony przez Zarząd stosowną uchwałą.

4. Postanowienia ust. 1 do 3 nie dotyczą nieruchomości, o których mowa w § 89 ust. 2 Statutu.

#### § 5

Osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest do utrzymywania posiadanego lokalu we właściwym stanie technicznym, estetycznym, sanitarnym i porządkowym oraz do okresowego odnawiania lokalu.

## § 6

Napraw elementów wnętrza lokalu, które ze względów bezpieczeństwa użytkowania lokalu oraz budynku wymagają wiedzy fachowej, wykonywać mogą jedynie przedsiębiorcy lub osoby fizyczne, posiadające stosowne uprawnienia. Przekazywany Spółdzielni lokal oraz jego urządzenia i instalacje winny odpowiadać aktualnej dokumentacji technicznej.

## § 7

Członek lub inna osoba zwalnijący lokal powinni przekazać go Spółdzielni w stanie nadającym się do używania i o takim rozkładzie pomieszczeń, jak to wynika z dokumentacji projektowej.

## § 8

1. 1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą 21 marca 2013 roku Uchwałą numer 30/2013 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Z tym samym dniem traci moc „Regulamin określający obowiązki członka i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali w BSM” uchwalony przez Radę Nadzorczą BSM Uchwałą nr 33/2009 04 czerwca 2009 roku.