

REGULAMIN**OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I JEJ UŻYTKOWNIKÓW W
ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH I
GARAŻY W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH SM „BACIECZKI”.****(TEKST JEDNOLITY z dnia 19.05.2025r.)****I. PODSTAWY NORMATYWNE**

- Ustawa – Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (Dz.U. z 2024 r. poz. 593, t.j. z dnia 18 kwietnia 2024 r.).
- Ustawa z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 558, t.j. z dnia 12 kwietnia 2024 r.).
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Bacieczki” w Białymstoku.
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048, t.j. z dnia 10 czerwca 2021 r.).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r., poz. 1225, t.j. z dnia 09 czerwca 2022 r.).

II. ZAKRES STOSOWANIA

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali stanowiących własność członków lub będących w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Niniejszy regulamin określa podział remontów, napraw i konserwacji na:
 - należące do obowiązków Spółdzielni i wykonywane w ramach funduszu remontowego w zakresie remontów oraz w ramach opłaty eksploatacyjnej w zakresie napraw i konserwacji
 - należące do obowiązków członka spółdzielni (użytkownika) użytkującego lokal mieszkalny, użytkowy, garaży i wykonywane z jego środków.

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE I OKREŚLENIA

1. **Lokalem** w pojęciu niniejszego regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania.

2. **Garażem** jest pomieszczenie służące wyłącznie do przechowywania pojazdów.
3. Przez **użytkownika lokalu** rozumie się osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, osobę, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, najemcę, a także osobę zajmującą lokal z innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego.

IV. ZASADY OGÓLNE

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest utrzymywać swój lokal i swoje pomieszczenie piwniczne (komórki) we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją również części budynku przeznaczone do wspólnego użytku jak: klatki schodowe, korytarze, windy, suszarnie i inne.
3. Powyższa dbałość wyraża się również i tym, że w przypadku stwierdzenia konieczności naprawy jakiegoś elementu użytkownik zgłasza ten fakt do działu technicznego Spółdzielni.
4. Do obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej należy dbałość o stan techniczny elementów budynku poza lokalami (mieszkalnymi i użytkowymi) i komórkami użytkowników, (klatki schodowe, dachy, elewacje, windy itp.), instalacji w budynku (elektryczna, wod.- kan., c.o., gaz, p.poż., domofon, w zakresie podanym w rozdziale V § 2) oraz infrastruktury zewnętrznej (zieleni, trakty komunikacyjne itp.).
5. Usunięcie uszkodzeń w mieszkaniu powstałych w wyniku zaniedbania jego stanu, leży po stronie użytkownika (np. w przypadku zamarznięcia instalacji wod.- kan. lub c.o. z powodu nieutrzymywania odpowiedniej temperatury lub niewłaściwego wentylowania mieszkania przez użytkownika lokalu).
6. Prace wynikające ze zgłoszeń użytkowników są wykonywane na bieżąco lub w przypadku braku możliwości bieżącego wykonania gromadzone w formie pisemnej w celu wykonania w późniejszym czasie lub jako materiały wyjściowe do planów rzeczowo-finansowych Spółdzielni na następny rok. Zgłaszającemu przysługuje pełne prawo do informacji w jakim stadium jest jego zgłoszenie.
7. Użytkownik lokalu obowiązany jest do naprawiania szkód powstałych z jego winy oraz osób z nim zamieszkających i jego gości lub klientów w części budynku

ogólnego przeznaczenia. Naprawa szkód spowodowanych w częściach wspólnych przez zwierzęta należące do mieszkańców, również leży po stronie użytkownika lokalu.

8. W przypadku stwierdzenia dewastacji i wykrycia sprawcy, kosztami dokonanych napraw będzie obciążony sprawca.
9. Zainstalowane w budynkach skrzynki pocztowe są własnością użytkowników.
10. Zasady ujęte w pkt. 1-8 dotyczą również garaży.

V. ZASADY SZCZEGÓŁOWE

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE REMONTÓW I NAPRAW
LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH.

§ 1.

ELEMENTY BUDOWLANE

I. Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Remont i naprawa fundamentów łącznie z izolacjami obejmujące:
 - wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie
 - izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, cieplne.
2. Remont i naprawa elementów konstrukcyjnych budynku:
 - konstrukcji stropów
 - konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych
 - konstrukcji i pokrycia dachów
 - docieplenia stropów i stropodachów
 - kanałów spalinowych i wentylacyjnych
 - pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, konstrukcji balkonów.
- 2.1 W przypadku konieczności naprawy płyty nośnej balkonu oraz naprawy izolacji przeciwwilgociowej na płycie nośnej balkonu, zachodzi konieczność skucia starej warstwy posadzki. Warstwa ta jest po stronie użytkownika lokalu. Jeżeli posadzka balkonu jest wykończona okładziną

ceramiczną, Spółdzielnia wypłaci ekwiwalent pieniężny ustalony na ogólnych zasadach obowiązujących wszystkich użytkowników lokali.

2.2 Przed skuciem posadzki balkonu z okładziną ceramiczną, pracownicy Spółdzielni sporządzają protokół konieczności na tę okoliczność. W protokole należy podać obmiar balkonu potwierdzony przez użytkownika lokalu podpisem.

2.3 Wyliczenie ekwiwalentu zwrotu:

1. Spółdzielnia dokona własnej wyceny gresu wg. cen gresu mrozoodpornego technicznego o wymiarach ok. 30 x 30 cm, wg. uśrednionych cen płytek na rynku w okresie IV kwartału roku kalendarzowego, poprzedzającego rok, w którym kwalifikowane jest układanie gresu na balkonie.
2. Cena jednostkowa układania płytek gresowych cokolika gresowego na balkonie będzie ustala wg. cennika Sekoncenbud "Biuletyn cen robót budowlanych inwestycyjnych" za IV kwartał roku kalendarzowego poprzedzającego rok, w którym kwalifikowane jest układanie gresu na balkonie.
3. Ceny jednostkowe układania płytek gresowych i cokolika gresowego zawierają w sobie cenę materiałów, tj. zaprawy klejowej, fugi, gruntu i materiałów pomocniczych.
4. Cena jednostkowa płytek gresowych i cokolików gresowych, a także cena układania płytek gresowych i cokolików gresowych, zatwierdzana jest przez Zarząd Spółdzielni.
5. Ekwiwalent za układanie płytek gresowych i cokolików na balkonie, stanowi 50% łącznej sumy, na którą składają się:
 - a) iloczyn ceny jednostkowej układania płytek gresowych (wraz z ceną jednostkową samych płytek) z powierzchnią balkonu,
 - b) iloczyn ceny jednostkowej układania cokolików gresowych (wraz z ceną jednostkową cokolików stanowiącą 1/3 wartości ceny jednostkowej płytek gresowych) wraz z długością ścian wnętrza balkonu.

2.4 Zwrot ekwiwalentu dokonany zostanie na podane konto bankowe użytkownika lokalu w terminie 30 dni od chwili podpisania protokołu odbioru robót.

3. Remont i naprawa elewacji budynku:

- tynki i okładziny zewnętrzne
- malowanie elewacji
- docieplenie budynków
- obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku.

4. Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien w pomieszczeniach wspólnego użytku, drzwi w tych pomieszczeniach wraz z drzwiami zewnętrznymi oraz drzwi zewnętrzne do wiatrołapów i klatek schodowych.

5. Remont części wspólnej budynku tj. ciągów komunikacyjnych, piwnic, strychów, zsypów, magazynów, pralni, suszarni, pomieszczeń gospodarczych.

6. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii, których usunięcie leży po stronie Spółdzielni np. przeciek z dachu, przeciek z instalacji wod. – kan. Likwidacja szkody, może nastąpić z polisy Spółdzielni w formie odszkodowania kwotowego.

7. Naprawy polegające na usunięciu wad ukrytych potwierdzonych komisyjnie.

II. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

1. Wykonanie robót zaliczanych do remontu i napraw lokalu, do którego wlicza się balkony, loggie i tarasy (poza ich konstrukcją i elementami elewacji).

Jako szczególne obowiązki członka zajmującego lokal ustala się:

- naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych
- malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów
- malowanie na olejno (stolarka drewniana) od strony wewnętrznej i zewnętrznej okien z zachowaniem kolorystyki nie rzadziej niż co 5 lat oraz drzwi od strony wewnętrznej.

2. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach mieszkalnych i usługowych – nie dotyczy okresu gwarancyjnego od chwili oddania budynku do użytku.

2.1. Ustalenia dotyczące wymiany stolarki okiennej:

1. Stolarkę okienną wymienia właściciel lokalu we własnym zakresie po uprzednim zawiadomieniu na piśmie Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Typ nowo zamontowanej stolarki okiennej powinien odpowiadać typowi wymienianej starej stolarki.
3. Dopuszcza się montaż stolarki okiennej z materiału drewnianego, PCV lub aluminium.

§ 2.

ELEMENTY INSTALACYJNE

I. Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Remont, naprawa, wymiana lub wykonanie nowej instalacji w budynku obejmujące rozprowadzenia po budynku :
 - instalacji kanalizacyjnych, wodociągowych, ciepłych
 - instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemień
 - instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych
 - instalacji gazowych
2. Konserwacja i naprawa instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami termostatycznymi.

Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Spółdzielnia może wydać zgodę na wymianę grzejników przez użytkownika (na jego koszt) na inne fabrycznie nowe pod warunkiem, że ich parametry techniczne zostaną uzgodnione ze Spółdzielnią. Takie zmiany w instalacji mogą być dokonane tylko poza sezonem grzewczym (gdy instalacja grzewcza jest nieczynna). Koszty związane ze spuszczeniem wody w celu wymiany grzejnika ponosi użytkownik.
3. Konserwacja i naprawa instalacji wody zimnej i ciepłej do zaworu odcinającego przed wodomierzem (łącznie z zaworem).
4. Konserwacja i naprawa instalacji kanalizacyjnych od pierwszej studzienki przed nieruchomością, do której należy dany budynek poprzez poziomy i pionowy w piwnicach do trójników na pionach mieszkaniowych.
5. Konserwacja i naprawa instalacji gazowej od zaworu głównego w budynku do zaworów odcinających urządzenia gazowego na instalacji z wyjątkiem gazowych

urządzeń odbiorczych wraz z ich przyłączem sztywnym lub giętkim.

6. Konserwacja i naprawa instalacji elektrycznej od złącza kablowego do zabezpieczeń zalicznikowych dla poszczególnych mieszkań, lecz bez zabezpieczeń w mieszkaniach.

7. Konserwacja i naprawa instalacji domofonowej.

8. Konserwacja i naprawa instalacji odgromowej.

9. Konserwacja i naprawa grawitacyjnej instalacji wentylacyjnej.

II. Do obowiązków lokatora należy:

1. Naprawa urządzeń wody od głównego zaworu odcinającego przed wodomierzem z tymi urządzeniami.

2. Naprawa podejść kanalizacyjnych do urządzeń sanitarnych jak wanna, sedes, umywalka i zlewozmywak od strony trójnika na pionie kanalizacyjnym.

3. Czyszczenie zatkanej kanalizacji odpływowej od urządzeń aż do pionów zbiorowych.

4. Malowanie urządzeń kuchennych, sanitarnych, grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

5. Naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem elektrycznym w całym mieszkaniu łącznie z tablicą bezpiecznikową i zainstalowanych w niej zabezpieczeniami (bezpieczniki).

6. Utrzymanie szczelności instalacji gazowej od zaworu odcinającego gaz w mieszkaniu do kuchni gazowej łącznie z kuchenką.

VI. ZASADY SZCZEGÓŁOWE

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I JEJ CZŁONKÓW W ZAKRESIE REMONTÓW I NAPRAW GARAŻY.

§ 1.

ELEMENTY BUDOWLANE

I. Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Remont i naprawa fundamentów łącznie z izolacjami obejmujące:

- wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie
- izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, ciepłe.

2. Remont i naprawa elementów konstrukcyjnych budynku:

- konstrukcji stropów
- konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych
- konstrukcji i pokrycia dachów
- kanałów spalinowych i wentylacyjnych
- pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń.

3. Remont i naprawa elewacji budynku:

- tynki i okładziny zewnętrzne
- malowanie elewacji
- obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku.

4. Wbudowanie nowych, wymiana lub remont żaluzji okiennych w boksach garażowych, na ciągach komunikacyjnych oraz na klatkach schodowych (garaże wielopoziomowe).

5. Naprawa lub wymiana głównych drzwi wjazdowych do garaży, oraz drzwi w części administracyjnej budynku (dotyczy garaży wielopoziomowych)

6. Remont części wspólnej budynku tj. ciągów komunikacyjnych, klatki schodowej (dotyczy garaży wielopoziomowych)

7. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii, których usunięcie leży po stronie Spółdzielni np. przeciek z dachu, przeciek z instalacji wod. – kan. Likwidacja szkody, może nastąpić z polisy Spółdzielni w formie odszkodowania kwotowego.

8. Naprawy polegające na usunięciu wad ukrytych potwierdzonych komisyjnie

9. Naprawa instalacji alarmowej ppoż.

II. Do obowiązków użytkownika garażu należy:

- naprawa lub wymiana drzwi do boksów garażowych
- naprawa posadzki w boksach garażowych

ELEMENTY INSTALACYJNE

§ 2.

I. Do obowiązków Spółdzielni należy:

Remont, naprawa, wymiana lub wykonanie nowej instalacji w budynku obejmujące rozproszczenia po budynku :

- instalacji kanalizacyjnych, wodociągowych
- instalacji elektrycznych od głównej rozdzielni elektrycznej do zabezpieczeń przedlicznikowych w boksach garażowych łącznie z tymi zabezpieczeniami (dotyczy garaży Swobodna 25 A). W garażach, gdzie liczniki energii elektrycznej znajdują się poza boksami garażowymi, po stronie spółdzielni leży instalacja elektryczna od głównej rozdzielni do zabezpieczeń w boksach garażowych, lecz bez tych zabezpieczeń
- instalacji odgromowych
- instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych
- instalacji alarmowej ppoż.

II. Do obowiązków użytkownika garażu należy:

Naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem elektrycznym w boksach garażowych łącznie z tablicą bezpiecznikową i zainstalowanych w niej zabezpieczeniami (bezpieczniki).

VII .POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Traci moc regulamin określający obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży z dnia 28.11.2006r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia tj. 29 października 2008r. Uchwała Rady Nadzorczej SM „Bacieczki” Nr 21/2008 z 29.10.2008r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej