

REGULAMIN

użytkowania i remontów lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „BLOK” w Poznaniu

Rozdział I. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1285).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 845 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. Nr 80 poz. 176 z późniejszymi zmianami).
4. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836) z późn. zmianami.
5. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „BLOK”.

Rozdział II. Zasady ogólne

1. Regulamin określa wzajemne obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży zwanych dalej lokalami w zakresie dokonywania modernizacji, napraw i konserwacji wewnątrz tych lokali.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:
 - członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali,
 - członków, którym przysługuje odrębna własność lokali,
 - osób niebędących członkami Spółdzielni, które posiadają prawo odrębnej własności lokalu,
 - najemców lokali,
 - osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego.
3. Modernizacje, naprawy i konserwacje zwane w dalszej części remontami należące do obowiązków Spółdzielni wykonywane są zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą rocznym planem rzeczowo-finansowym, z którego są finansowane.

Rozdział III. Obowiązki Spółdzielni w zakresie remontów

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie remontów wewnątrz lokali obejmuje w szczególności:

1. piony centralnego ogrzewania wraz z odpowietrzaniem grzejników oraz montaż podzielników ciepła i zaworów termostatycznych (bez kosztu głowicy termostatycznej),
2. piony kanalizacji sanitarnej łącznie z trójnikiem łączącym z kanalizacją wewnątrz lokalową,
3. piony wodociągowe łącznie z wymianą i legalizacją wodomierza wraz z zaworem odcinającym,
4. instalację cyrkulacji ciepłej wody,
5. piony instalacji gazowej bez urządzeń odbiorczych,
6. instalację elektryczną do zabezpieczenia wewnątrz lokalu (bez osprzętu),
7. udrażnianie oraz uszczelnianie przewodów wentylacyjnych i spalinowych
8. instalację domofonową z wyjątkiem osprzętu w lokalu,
9. likwidację przyczyn i skutków awarii powstałych z powodu m.in. nieszczelności dachu, elementów konstrukcyjnych budynku, instalacji wewnętrznych za które odpowiada Spółdzielnia,
10. utrzymanie balkonów i balustrad w należyłym stanie technicznym, oprócz elementów nie związanych trwale z balustradą, np. korytka kwiatowe.

Rozdział IV. Obowiązki użytkownika lokalu

1. Naprawy wewnątrz lokali nienależące do obowiązków Spółdzielni wykonywane są na zlecenie i koszt użytkowników lokali.
2. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych w lokalu własnym i sąsiednich, a nie wynikających z zaniedbań lub działań Spółdzielni obciążają użytkownika.
3. Użytkownik lokalu, niezależnie od prawa do zajmowanego lokalu, zobowiązany jest w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. Z czynności tych sporządza się protokół, w którym między innymi określa się zakres szkody i sposób jej usunięcia.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest, po wcześniejszym ustaleniu terminu, udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu, w tym przeglądów wynikających z przepisów prawa oraz wykonania remontów leżących po stronie Spółdzielni, np. remont instalacji, balkonów, itp.,
 - zainstalowania urządzeń pomiarowych oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji, wymiany oraz okresowych kontroli.
5. Użytkownik lokalu obowiązany jest ponadto do zgłaszania wszelkich zauważonych usterek w mieszkaniu, budynku i innych obiektach Spółdzielni.
6. Użytkownik lokalu ma obowiązek pisemnego zgłoszenia Spółdzielni zamiaru:
 1. wymiany okien i parapetów zewnętrznych oraz drzwi do lokalu,
 2. wymiany grzejników,
 3. przeróbki instalacji gazowych,
 4. okresowego demontażu urządzeń pomiarowych np. podzielników ciepła, wodomierzy,
 5. montażu jakichkolwiek elementów na elewacji, dachu, balkonie, loggi i wspólnych korytarzach, np. markizy, rolety, kraty, anteny, jednostki zewnętrzne klimatyzacji itp.,
 6. montażu stałej zabudowy pionów co, wod.-kan, gazowych, itp.

Wykonanie wyżej wymienionych zmian wymaga uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni na wykonanie tych prac. Spółdzielnia ma prawo określić szczegółowe warunki ich realizacji, np. kolorystyka, parametry techniczne. Brak pisemnej zgody może skutkować żądaniem przywrócenia stanu pierwotnego, zmiany kolorystyki itp.

7. Zabrania się ingerencji w elementy konstrukcyjne budynku, wykorzystania przewodów wentylacyjnych, spalinowych oraz dymowych do prowadzenia w nich jakichkolwiek instalacji, wykorzystywania ich niezgodnie z pierwotnym projektem, zamykania kratki wywiewnych, przechowywania materiałów łatwopalnych, itp.

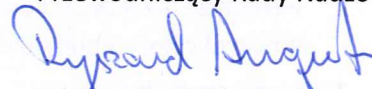
Rozdział V. Postanowienia końcowe

1. Uchyła się Regulamin ujednoczony obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 239 z dnia 07. 04. 1997 r., zmieniony uchwałami: nr 34/99 z dnia 06. 12. 1999 r. , nr 8 z dnia 04. 11. 2003 r. i uchwałą nr 16/2013 z dnia 17. 06. 2013 r.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą RN 01-13-2020 Rady Nadzorczej z dnia 19.11.2020 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Maria Kaczmarek-Leitgeber

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Ryszard Augustyn

Poznań, dn. 19.11. 2020 r.