

# **Regulamin napraw i konserwacji w lokalach użytkowych znajdujących się w zasobach Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

## **Postanowienia ogólne**

Podstawa prawna a) Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (z późniejszymi zmianami),

b) Ustawa Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994 r. (z późniejszymi zmianami),

c) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (z późniejszymi zmianami),

d) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

e) Statut Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Zgierzu

### **§ 1**

Regulamin korzystania z lokali o innym przeznaczeniu zwanych w dalszej części Regulaminu potocznie lokalami użytkowymi .

Regulamin ma na celu określenie ogólnych zasad używania lokali użytkowych znajdujących się w zasobach Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

### **§ 2**

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są wszelkie roboty mające na celu utrzymanie lokali we właściwym stanie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym, w tym remonty, wymiany poszczególnych elementów, urządzeń, instalacji służących do wyłącznego korzystania z poszczególnych lokali i ich konserwacja.

Konserwacją w rozumieniu regulaminu są wszystkie działania zapobiegawcze mające na celu utrzymanie budynku, lokalu lub jego integralnej części w stanie zdolności użytkowej. Należy przez to rozumieć zabezpieczenie związane z eksploatacją oraz przed szkodliwym oddziaływaniem czynników otoczenia np. warunkami atmosferycznymi, korozją itp.

### **§ 3**

Lokalem o innym przeznaczeniu zwanym potocznie lokalem użytkowym w rozumieniu niniejszego regulaminu, są obiekty budowlane bądź ich części przeznaczone na prowadzenie działalności handlowo-usługowej oraz pomieszczenia adoptowane na prowadzenie działalności gospodarczej.

### **§ 4**

Remonty należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego. Fundusz remontowy tworzony jest z części opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez użytkowników lokali Spółdzielni. Stawkę odpisów ustala Rada Nadzorcza.

### **§ 5**

Użytkownikiem lokalu o innym przeznaczeniu – lokalu użytkowego jest osoba:

1. Posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębna własność lokalu

## 2. Najemca lokalu użytkowego, który używa lokal na podstawie umowy najmu

### § 6

Niniejszy regulamin wprowadza rozgraniczenie remontów wewnątrz lokali użytkowych na:

1. Naprawy i konserwację należące do obowiązków Spółdzielni i wykonywane w ramach funduszu remontowego.
2. Naprawy i konserwację należące do obowiązków użytkownika lokalu, wykonywane we własnym zakresie i z jego środków.

### § 7

Spółdzielnia nie wykonuje napraw oraz remontów w lokalach, które obciążone są zaległościami z tytułu nie wnoszenia opłat eksploatacyjnych. Nie dotyczy to robót, których zaniechanie powodowałoby uszkodzenie elementów budynków lub stanowiłoby zagrożenie dla użytkowników lokali.

### § 8

Spółdzielnia nie ma obowiązku oraz nie wykonuje za odpłatnością napraw należących do obowiązku użytkownika lokalu.

## **II. NAPRAWY ORAZ ROBOTY KONSERWACYJNE NALEŻĄCE DO OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI.**

### § 9

1. Naprawa, wymiana i konserwacja instalacji wodociągowej (piony oraz poziomy) wchodzących do pierwszego głównego zaworu odcinającego w lokalu wraz z tym zaworem oraz legalizacja bądź wymiana wodomierzy, o ile użytkownik lokalu wnoszą comiesięczne opłaty na poczet ich wymiany bądź legalizacji.
2. Naprawa, wymiana i konserwacja instalacji kanalizacyjnej włącznie z trójnikiem na pionie, bez instalacji odpływowych z urządzeń sanitarnych.
3. Uszczelnienie przewodów kominowych (wentylacyjnych, spalinowych i dymowych).
4. Naprawa, wymiana i konserwacja wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania w całości wraz z zaworami termostatycznymi i urządzeniami pomiarowymi.
5. Instalacja elektryczna z wyłączeniem gniazd wtykowych, wyłączników, opraw oświetleniowych, przełączników, wkładek topikowych w lokalu użytkowym.
6. Instalacja AZART z wyłączeniem gniazd.
7. Instalacja domofonowa z wyłączeniem unifonu.
8. Naprawa, wymiana i konserwacja instalacji gazowej, bez wymiany urządzeń odbiorczych i wymiany elementów w urządzeniach odbiorczych gazowych.
9. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokali nie zawinionych przez użytkownika lokalu (przecieki przez dach, przemarzanie, awaria c.o., wod.-kan.

10. Usuwanie przyczyny i skutków zagrzybienia w lokalu, powstałych w wyniku usterek o których mowa w § 9 pkt 9.

11. W przypadku wymiany lub naprawy poszczególnych instalacji lub też usuwania awarii w instalacjach, Spółdzielnia dokonuje koniecznych wykuć otworów względnie demontażu szachtu lub zabudowy instalacji i rur, nie ponosi jednak odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia okładzin ściennych i podłogowych (np. płytek ceramicznych, paneli czy boazerii) oraz za uszkodzenia tapet w zakresie w jakim uszkodzenie było niezbędne do właściwego przeprowadzenia naprawy. Spółdzielnia zobowiązana jest jedynie do uzupełnienia otworów po wykuciu ich poprzez ich zamurowanie i zatynkowanie lub ponownej zabudowy szachtu. Koszt przywrócenia stanu poprzedniego w pozostałym zakresie obciąża użytkownika lokalu.

12. Wszystkie uszkodzenia wewnątrz lokali powstałe z winy użytkownika lokalu obciążają użytkownika lokalu, a w szczególności w przypadku wykonania przez niego zmian polegających na:

- a). zmianie podłączenia lub zniszczenia kanałów wentylacyjnych, spalinowych oraz dymowych,
- b). zmianie tras ułożenia lub zniszczenia instalacji gazu, wody, kanalizacji, energii elektrycznej, azartu i domofonów bez zatwierdzonego przez Spółdzielnię projektu technicznego i DTR montowanych urządzeń,
- c). doposażenie lokalu i użytkowanie urządzeń w nieprzystosowanej do obciążenia istniejącej instalacji elektrycznej. Całkowity koszt napraw, wymian lub przywrócenia do stanu zgodnego z dokumentacją oraz strat z tego tytułu ponosi użytkownik lokalu.

## § 10

Wymiana okien i drzwi.

Z dniem 01.05.2011 roku Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa zaprzestała przyjmowania wniosków o zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej.

Powyższe dotyczy zarówno wymiany dokonywanej przez Zgierską Spółdzielnię Mieszkaniową, jak i wymiany realizowanej we własnym zakresie przez użytkownika lokalu.

## § 11

Naprawy i wymiana podłóg.

Z dniem 01.06.2012 roku Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa zaprzestaje przyjmowania wniosków o zwrot kosztów naprawy i wymianę podłóg.

Powyższe dotyczy zarówno wymiany dokonywanej przez Zgierską Spółdzielnię Mieszkaniową, jak i wymiany realizowanej we własnym zakresie przez użytkownika lokalu

### III. NAPRAWY I ROBOTY KONSERWACYJNE WENĄTRZ LOKALI NIE ZALICZONE DO OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI.

#### § 12

Obowiązki odnawiania lokali obciążające użytkownika lokalu to:

1. Malowanie sufitów oraz ścian z częstotliwością wynikającą ze stanu estetycznego lokalu, który określa Spółdzielnia. W przypadku złego stanu estetycznego Spółdzielnia może nakazać użytkownikowi lokalu malowanie sufitów oraz ścian lokalu.
2. Uszczelnianie okien i drzwi, przed utratą ciepła.
3. Naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu użytkowym tj. zlewów, zlewozmywaków, umywalek, muszli ustępowych, sedesów, sputczek, syfonów, bidetów, kabin natryskowych, baterii i zaworów czerpalnych, połączeń elastycznych oraz usuwanie wszelkich ich nieszczelności. Udrażnianie przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych tj. zlewów, zlewozmywaków, umywalek, muszli ustępowych, bidetów i kabin natryskowych do pionów kanalizacyjnych. W przypadku złego stanu estetycznego urządzeń techniczno-sanitarnych, Spółdzielnia może nakazać użytkownikowi lokalu wymianę tych urządzeń.
4. Naprawa i wymiana gniazd wtykowych, wyłączników, przycisków i dzwonka.
5. Regulacja, naprawa i konserwacja stolarki okiennej oraz drzwi.
6. W przypadku wykonania ponadnormatywnego wyposażenia lokalu użytkowego, bez zgody Spółdzielni (terakota, glazura, obudowy odbiorników ciepła oraz instalacji sanitarnej, gazowej, elektrycznej i domofonowej) w sposób, który doprowadził do zabudowy urządzeń lub instalacji podlegającej naprawie i konserwacji przez Spółdzielnię, użytkownik lokalu zobowiązany jest do zdemontowania wyposażenia ponadnormatywnego na własny koszt w sposób umożliwiający przeprowadzenie czynności konserwacyjnych i naprawczych.
7. Konserwacja i malowanie grzejników i rurociągów instalacji centralnego ogrzewania, użytkownicy lokali dokonują wymiany grzejników na własny koszt, gdy nie jest to wynikiem konieczności przeprowadzenia remontu instalacji c.o. przez Spółdzielnię bądź wystąpieniem awarii, po uprzedniej zgodzie Spółdzielni.
8. W sytuacji gdy użytkownik lokalu użytkowego uchyla się od wykonania prac, a ich zaniechanie powoduje negatywne skutki dla budynku, jego konstrukcji lub osób trzecich, Spółdzielnia może dokonać doraźnej naprawy polegającej na zabezpieczeniu lokalu przed skutkami usterki albo wykonać prace w celu jej usunięcia. W takiej sytuacji użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami prac i materiałów według stawek stosowanych w kosztorysach sporządzonych przez dział techniczny Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
9. Użytkownik lokalu obowiązany jest utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne w należyтым stanie technicznym i sanitarnym w tym przestrzegać przepisy bhp i p.poż., dbać i chronić przed dewastacją część budynku przeznaczoną do wspólnego korzystania: klatki, windy, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

### § 13

Z dniem 28 września 2021r traci moc Regulamin napraw i konserwacji w lokalach użytkowych zatwierdzony uchwałą 62/99 Rady Nadzorczej z dnia 18 maja 1999r.

### §14

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nr ...40./...2021 z dnia 28 września 2021r. i obowiązuje od dnia 28 września 2021r.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Izabela Wyrzykowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Józef Balcerski





Uchwała nr <sup>40</sup> / 2021  
Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
z dnia 28 września 2021 r.

**W sprawie:** uchwalenia Regulaminu napraw i konserwacji w lokalach użytkowych znajdujących się w zasobach Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Na podstawie § 112 ust. 11 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz z § 6 ust. 1 pkt 11 Regulaminu Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1

1. Uchwalić Regulamin napraw i konserwacji w lokalach użytkowych znajdujących się w zasobach Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Regulamin stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

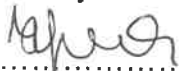
§ 2

Traci moc Regulamin napraw i konserwacji w lokalach użytkowych znajdujących się w zasobach Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony uchwałą nr 62/99 Rady Nadzorczej z dnia 18 maja 1999 r.


§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 28.09.2021r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
.....  
Izabela Wyrzykowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
.....  
Józef Balcerski

Uprawnionych do głosowania ..... <sup>11</sup> .....

- za uchwałą oddano głosów ..... <sup>11</sup> ..... Przeciw uchwale oddano głosów ..... <sup>0</sup> .....

- w głosowaniu nie brało udziału ..... <sup>0</sup> .....

  
Stawny, Kępciel, Michał, Balcerski, ...

Pod względem formalnym -  
mamy z tym regulaminem  
restrikcją. adwokacka

