

REGULAMIN

określający obowiązki SM Hutnik i użytkowników mieszkań w zakresie napraw wewnątrz mieszkań w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w Łaziskach Górnych

Podstawa prawna

§ 1

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w Łaziskach Górnych
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Postanowienia ogólne

§ 2

1. Regulamin określa zasady i obowiązki Spółdzielni i użytkowników mieszkań w zakresie napraw i remontów prowadzonych wewnątrz mieszkań.
2. Przez pojęcie naprawy należy rozumieć prace konserwacyjne, remontowe lub wymianę zużytych, niesprawnych elementów wyposażenia mieszkania.
3. Utrzymanie w należytym stanie technicznym elementów stanowiących części wspólne budynku jest obowiązkiem Spółdzielni.
4. Niniejszy regulamin nie dotyczy najemców lokali użytkowych, najemców mieszkań, najemców innych lokali stanowiących części wspólne w budynkach Spółdzielni. Obowiązki Spółdzielni i najemców wyżej wymienionych lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa umowa najmu.

Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz mieszkań.

§ 3

1. Naprawa instalacji elektrycznej zasilającej mieszkanie wraz z tablicą bezpiecznikową znajdującą się w mieszkaniu.
2. Naprawa instalacji zimnej i ciepłej wody znajdujących się w mieszkaniu za wyjątkiem przyborów i armatury sanitarnej, złączy elastycznych.
3. Naprawa wodomierzy zimnej, ciepłej wody, podzielników kosztów centralnego ogrzewania.
4. Naprawa instalacji kanalizacyjnej za wyjątkiem przyborów i armatury sanitarnej, złączy elastycznych.
5. Naprawa wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami przy grzejnikach.
6. Naprawa instalacji gazowej do zaworów odcinających znajdujących się przed odbiornikami gazu wraz z tymi zaworami.
7. Naprawa instalacji domofonowej wraz z unifonem w mieszkaniu.
8. Naprawa przewodów kominowych za wyjątkiem kratki wentylacyjnych, rur przyłączeniowych odprowadzających spaliny z urządzeń gazowych.
9. Naprawa wnek balkonowych, posadzek cementowych balkonów, balustrad balkonowych.



§ 4

Ponadto do obowiązków Spółdzielni należy naprawa uszkodzeń wewnątrz mieszkania, będących wynikiem zdarzeń losowych, niezależnych od Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych wskutek nieszczelności dachu, nieszczelności instalacji, itp.), za wyjątkiem szkód, za które użytkownik mieszkania otrzymał odszkodowanie z polisy ubezpieczeniowej.

Obowiązki użytkowników mieszkań w zakresie napraw wewnątrz mieszkań.

§ 5

1. Naprawa instalacji elektrycznej od tablicy bezpiecznikowej w mieszkaniu do gniazd wtykowych, przełączników, opraw oświetleniowych wraz z osprzętem elektrycznym.
2. Naprawa urządzeń elektrycznych, urządzeń gazowych.
3. Naprawa przyborów i armatury sanitarnej, złączy elastycznych: instalacji wody, instalacji kanalizacyjnej, instalacji gazu.
4. Naprawa stolarki okiennej, stolarki drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej. Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniu odbywa się zgodnie z zasadami zawartymi w odrębnym regulaminie wymiany stolarki okiennej i montażu nawiewników powietrza zewnętrznego w budynkach Spółdzielni.
5. Usuwanie niedrożności przyborów i armatury sanitarnej oraz instalacji kanalizacyjnej na odcinku od przyborów sanitarnych do pionu kanalizacyjnego.
6. Naprawa: podłóg, posadzek, tynków wewnętrznych, wykładzin podłogowych oraz okładzin ściennych wewnątrz mieszkania.
7. Malowanie olejne elementów instalacji centralnego ogrzewania, instalacji gazu.
8. Malowanie ścian i sufitów wnek balkonowych oraz ślusarki balkonowej wg kolorystyki elewacji.
9. Naprawa okładzin na posadzkach płyt balkonowych.
10. Naprawa zamków w skrzynkach pocztowych za wyjątkiem przypadków dewastacji.
11. Naprawa wszelkich uszkodzenia wewnątrz mieszkania oraz poza nim powstałych z winy użytkownika mieszkania.

§ 6

Do obowiązków użytkownika mieszkania należy również:

1. Niezwłoczne udostępnienie mieszkania w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, a także powodującej dużą uciążliwość dla mieszkańców budynku.
Jeżeli użytkownik mieszkania jest nieobecny lub odmawia udostępnienia mieszkania, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do mieszkania w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie mieszkania nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, przedstawiciel Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć mieszkanie i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika mieszkania i z czynności tych sporządzić protokół.
2. Udostępnienie mieszkania przedstawicielowi Spółdzielni, po wcześniejszym ustaleniu terminu, celem przeprowadzenia ekspertyz, dokonania okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego mieszkania.



Finansowanie napraw dokonywanych przez Spółdzielnię.

§ 7

Naprawy, o których mowa w § 3 i § 4 finansowane są z funduszu remontowego lub stanowią koszty eksploatacji i utrzymania danego budynku, w zależności od ich zakresu i charakteru.

Postanowienia końcowe

§ 8

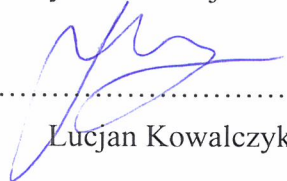
1. W przypadku stwierdzenia zaniedbań w obowiązkach należących do użytkownika mieszkania mieszkalnego Spółdzielni przysługuje prawo wezwania użytkownika mieszkania do usunięcia zaniedbań w określonym terminie,
2. W sytuacjach awaryjnych, w przypadku nie wykonania prac należących do obowiązków użytkownika mieszkania Spółdzielnia ma prawo do ich wykonania i obciążenia poniesionymi kosztami użytkownika mieszkania.
3. Użytkownik mieszkania jest zobowiązany w taki sposób dokonać prac remontowych w mieszkaniu, aby w przypadku konieczności wykonania naprawy przez Spółdzielnię wewnętrznych instalacji w mieszkaniu lub wykonania innych niezbędnych robót dla zapewnienia właściwego funkcjonowania budynku, zapewniony był swobodny dostęp do miejsca tych robót. Brak swobodnego dostępu i konieczność rozbiórki istniejącej zabudowy obciąża użytkownika mieszkania i nie rodzi odpowiedzialności Spółdzielni za szkody powstałe w związku z wykonywaniem robót budowlanych w mieszkaniu.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem rozstrzyga Zarząd Spółdzielni.

§ 9

1. Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników mieszkań w zakresie napraw wewnątrz mieszkań w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w Łaziskach Górnych zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 25.08.2025r. uchwałą nr 27...../RN/2025
2. Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia 01.09.2025r.
3. Traci moc dotychczasowy regulamin zatwierdzony Uchwałą Zarządu nr 452/08 z dnia 05.11.2008 r. i Uchwałą Rady Nadzorczej nr 78/08 z dnia 24.11. 2008r.

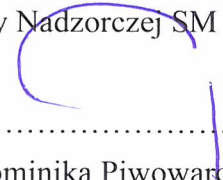
Sekretarz

Rady Nadzorczej SM Hutnik

.....

Lucjan Kowalczyk

Przewodnicząca

Rady Nadzorczej SM Hutnik

.....

Dominika Piwowarczyk