

# REGULAMIN

OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI, CZŁONKÓW, WŁAŚCICIELI I NAJEMCÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH I GARAŻY ORAZ ZASAD ROZLICZEŃ Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE MIESZKALNE I UŻYTKOWE W AKADEMICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ.

## I. Postanowienia ogólne

AKADEMICKA SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA

ul. Ks. J. Popiełuszki 1/48, 10-695 Olsztyn

Regon 280002223, NIP 739-34-62-450

### § 1

Przepisy regulaminu określają obowiązki służb etatowych Spółdzielni, użytkowników lokali oraz wszystkich mieszkańców osiedla w zakresie realizacji celów:

1. Ochrona mienia Spółdzielni, zapewnienie utrzymania w należytym stanie technicznym budynków i ich otoczenia, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Ustalenie obowiązków Spółdzielni, użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz określenie zasad rozliczeń z użytkownikami zwalnającymi lokale.

### § 2

1. Naprawami w rozumieniu regulaminu są remonty oraz inne czynności polegające na usuwaniu oraz wymianie zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokalu.
2. Konserwacjami w rozumieniu regulaminu są czynności i zabiegi mające na celu zachowanie i przedłużenie wartości użytkowej lub estetyki elementów budynku i wyposażenia wewnątrz lokalu.

## II. Obowiązek Spółdzielni

### § 3

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należą:

a) naprawy i wymiany polegające na usunięciu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad materiałów budowlanych, ujawnionych w okresie rękojmi,

b) naprawy i wymiany pionów i poziomów instalacji wodociągowej wraz z urządzeniami pomiarowymi bez niżej wymienionych elementów:

- połączeń elastycznych c.w. i z.w. pod urządzenia sanitarne (baterie; wannowe, umywalkowe, zlewozmywakowe) i pod urządzenia pomiarowe,

- baterii,

- zaworów kątowych,

- spłuczek ustępowych,

- pozostałych urządzeń sanitarnych będących na wyposażeniu mieszkania,

c) naprawy instalacji kanalizacyjnej włącznie z trójnikiem na pionie, granica odpowiedzialności stron występuje na trójniku w pionie,

d) naprawy i wymiany przewodów gazowych, uszczelnianie przewodów i zaworów odcinających, bez wymiany urządzeń odbiorczych i wymiany elementów w urządzeniach odbiorczych gazowych,

e) naprawy i wymiany wszystkich przewodów instalacji elektrycznej oraz tablic licznikowych i bezpiecznikowych z wyłączeniem osprzętu stanowiącego wyposażenie lokalu mieszkalnego i użytkowego,

f) naprawy i wymiany całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z wymianą grzejników c.o wraz z urządzeniami pomiarowymi,

g) naprawienie szkód powstałych w wyniku: nieszczelności dachu, instalacji wod-kan, co., elektr., przecieków przez elewację,

h) naprawy ścian i sufitów polegające na uzupełnieniu tynków o powierzchni ponad 0,5 m<sup>2</sup> w jednym miejscu, z wyłączeniem zarysowań i uszkodzeń mechanicznych,

i) naprawy instalacji domofonowej z wyłączeniem:

- mechanicznego uszkodzenia instalacji domofonowej wewnątrz mieszkania,

- zmiany usytuowania kasety domofonowej,

- modernizacji lub wymiany instalacji domofonowej

j) naprawy i konserwacji instalacji wentylacyjnej.

2. Naprawy, o których mowa w pkt 1 nie będą wykonywane w przypadku zmian i przeróbek dokonanych przez użytkownika lokalu bez pisemnej zgody Spółdzielni i wykonanych niezgodnie ze sztuką budowlaną.

3. Naprawy, o których mowa w ust.1 od a-i, k - finansowane będą z odpisu na remonty i konserwacje, natomiast naprawy wyszczególnione w ppkt „j” pokrywane będą z odrębnej wpłaty wnoszonej przez użytkowników mieszkań.

### **III. Obowiązki członków, właścicieli oraz najemców**

#### **§ 4**

1. Naprawy wewnątrz lokali, nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków, właścicieli oraz najemców zajmujących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu.

2. Zakres napraw i obowiązków użytkowników lokali zasiedlonych na podstawie umowy najmu określa umowa.

3. Użytkownicy lokali zobowiązani są utrzymywać zajmowany lokal oraz przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym poprzez wykonywanie napraw i odnowień.

4. Do szczegółowych obowiązków użytkownika lokalu należy:

a) malowanie sufitów i ścian wraz z usuwaniem drobnych uszkodzeń tynków o powierzchni do 0,5m<sup>2</sup> i zarysowań z częstotliwością co najmniej raz na 4 lata lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tapet,

- b) konserwacja stolarki
  - drzwiowej drewnianej (malowanie obustronne)
  - stolarki okiennej drewnianej co najmniej raz na 3 lata,
- c) malowanie i konserwacja mebli wbudowanych,
- d) konserwacja posadzek z drewna i materiałów drewnopochodnych (cyklinowanie oraz ich lakierowanie),
- e) naprawa powierzchni ściennych wyłożonych płytkami ceramicznymi (np. glazura) i tapetami,
- f) naprawy lub wymiana posadzek pcw,
- g) dopasowywanie, uszczelnianie i naprawa stolarki okiennej i drzwiowej, oraz drzwi do lokalu, łącznie z ich wymianą, dotyczy również bram garażowych,
- h) regulacja, konserwacja i wymiana okuć, zamków okiennych i drzwiowych,
- i) wymiana uszkodzonego oszklenia okien, świetlików, drzwi wewnętrznych i oszklenia balustrad balkonowych,
- j) naprawa i wymiana mebli wbudowanych,
- k) wymiana urządzeń techniczno - sanitarnych tj. wanien, zlewów, zlewozmywaków, umywalek, muszli ustępowych, sedesów, sfluczek, szafek zlewozmywakowych, baterii i zaworów czerpalnych, połączeń elastycznych oraz usuwanie wszelkich nieszczelności baterii zaworów czerpalnych i sfluczek ustępowych oraz usuwanie wszelkich ich nieszczelności,
- l) udrożnienie przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych tj. wanien, zlewów, zlewozmywaków, umywalek, muszli ustępowych, do pionów kanalizacyjnych,
- m) naprawa i wymiana osprzętu i zabezpieczenie instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych i użytkowych ( np. przełączników, gniazdek, bezpieczników itp.) bez wymiany przewodów,
- n) naprawa i wymiana osprzętu i zabezpieczenia instalacji elektrycznej (np. przełączników, gniazdek, bezpieczników itp.) włącznie z wymianą przewodów wewnątrz garaży,
- o) wymiana kuchni gazowych i elektrycznych, piecyków gazowych i elektrycznych oraz naprawy tych urządzeń polegające na wymianie zużytych elementów ( np. kurków, dysz, spirali, palników),
- p) dokonywanie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji w zajmowanym lokalu oraz boksach piwnicznych,
- q) wymiany instalacji domofonowej wraz z jej modernizacją z wyłączeniem przypadków kradzieży kasety domofonowej i zniszczenia instalacji na skutek pożaru.

5. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz i na zewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.

6. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych oraz zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych), przebudowa balkonów, loggii, zakładanie kraty a nadto zakładanie wszelkich trwałych okładzin ściennych i podłogowych (np. glazura, terakota) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni wraz z określeniem warunków technicznych. Podanie o wyrażenie zgody na przeróbki w lokalu powinno zawierać szkiecową dokumentację przeróbki.

7. Zabudowa części korytarza klatki schodowej, może być wykonana jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i po spełnieniu warunków technicznych zabudowy, które określi Zarząd Spółdzielni.

8. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia właściwej wymiany powietrza poprzez używanie między innymi mikrowentylacji stolarki okiennej. Zabrania się zakrywania kratki wentylacyjnych oraz wszelkich zmian, które powodowałyby zakłócenia w działaniu wentylacji.

## § 5

Za wszelkie szkody wyrządzone sąsiadom z winy osób wspólnie zamieszkałych (zalanie mieszkań spowodowane nie dokręceniem kranów, nieuszczelnością stolarki okiennej, lub innym uszkodzeniem mechanicznym itp.) pełną odpowiedzialność ponosi członek Spółdzielni, właściciel oraz najemca.

## § 6

1. Osoby zajmujące lokal spółdzielczy mają obowiązek niezwłocznie udostępnić lokal i umożliwić wykonanie w nim napraw, które należą do Spółdzielni oraz robót niezbędnych dla utrzymania w należytym stanie budynku i znajdujących się nim urządzeń pod rygorem odpowiedzialności cywilnej za szkodę, jaka ewentualnie wyniknie z opóźnienia zawiadomienia lub udostępnienia lokalu w celu naprawy.

2. W przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności członkowie, właściciele i najemcy lokali powinni poinformować administrację osiedla, gdzie znajdują się klucze do lokali.

3. W przypadku nie dostosowania się osób wynajmujących lokal do wymogów określonych w § 6 pkt. 2 upoważnia się Zarząd Spółdzielni do podjęcia decyzji w sprawie komisyjnego wejścia do lokalu.

## § 7

W razie stwierdzenia, że lokal uległ nadmiernemu zużyciu lub jest zanieczyszczony Zarząd Spółdzielni zobowiązuje członka, właściciela lub najemcę lokalu do niezwłocznego przeprowadzenia remontu lub dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji.

## § 8

Naprawy wewnątrz lokalu należące do obowiązków członka mogą być wykonane przez Spółdzielnię na koszt zainteresowanego.

## § 9

1. Do obowiązków każdego członka, właściciela lub najemcy zamieszkałego w budynku ASM należy natychmiastowe zgłoszenie administracji osiedla zauważonych awarii i uszkodzeń instalacji oraz urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcia rur, zacieki, sufitów itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kto będzie ponosił koszty napraw.

Regulamin został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olsztynie w dniu 26 lutego 2010 roku i wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały. Uchwała nr 3/2010 roku z dnia 26 lutego 2010r.

Przewodniczący RN

Sekretarz RN

