

REGULAMIN
obowiązków PSM oraz użytkowników lokali w zakresie napraw lokali oraz zasad rozliczeń
zwalnianych lokali

PODSTAWA PRAWNA:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r - Prawo Budowlane (tekst jednolity - Dz. U. Nr 243 poz. 1409 z 2013 r. z późniejszymi zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002 r. poz. 690 z późniejszymi zmianami),
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74 z 1999 r. poz. 836 z późniejszymi zmianami),
- Statut Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ma zastosowanie do lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży oraz innych pomieszczeń będących w zasobach spółdzielni.
2. Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokalu lub budynku.
3. Postanowienia Regulaminu obejmują użytkowników:
 - 1) członków Spółdzielni:
 - posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - będących właścicielami lub współwłaścicielami lokali z prawem odrębnej własności
 - 2) nie będących członkami spółdzielni:
 - posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - właścicieli lub współwłaścicieli lokali z prawem odrębnej własności,
 - 3) najemców lokali,
 - 4) zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
4. Naprawy wewnątrz lokali mieszkalnych należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego.
5. Spółdzielnia nie uczestniczy w finansowaniu napraw należących do obowiązków użytkowników zajmujących te lokale.
6. Utrzymanie i eksploatacja instalacji i urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie lokalu takich jak: instalacja telewizji kablowej, telefoniczna, internetowa, z których korzystanie odbywa się na podstawie indywidualnych umów zawartych przez użytkownika lokalu z operatorami sieci należy do obowiązków stron tych umów, zgodnie z ich postanowieniami.

II. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI:

§ 2

1. Spółdzielnia jest obowiązana:
 - 1) do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających użytkownikowi korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, dźwigów osobowych i innych instalacji oraz urządzeń należących do normatywnego wyposażenia lokalu lub budynku,
 - 2) poddawać lokale okresowej kontroli wynikającej z art 61 i 62 ustawy z dnia 7.07.1994 roku

Prawo budowlane w zakresie: stanu sprawności technicznej instalacji gazowej, przewodów spalinowo - wentylacyjnych (corocznie), oporności izolacji oraz uziemień instalacji elektrycznej i aparatów (co 5 lat), przekazywać zalecenia pokontrolne w zakresie dotyczącym użytkowników lokali i sprawdzać terminowość ich wykonania.

§ 3

Do obowiązków Spółdzielni należy dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym użytkownika, a zwłaszcza:

- 1) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej zimnej i ciepłej wody od przyłącza budynkowego do poszczególnych wodomierzy lokalowych, łącznie z wodomierzem i zaworem odcinającym dopływ wody do instalacji wewnątrz lokalu,
- 2) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji gazowej od przyłącza budynkowego do urządzeń odbiorczych w poszczególnych lokalach, wraz z zaworami odcinającymi (nie dotyczy odcinka instalacji gazowej, w której użytkownik lokalu dokonał zmian we własnym zakresie z naruszeniem obowiązujących przepisów). Gazomierz stanowi własność Zakładu Gazowniczego i może być demontowany i naprawiany wyłącznie przez przedstawicieli tej firmy,
- 3) naprawa i wymiana pionów instalacji kanalizacyjnej wraz z trójnikiem odgałęziającym (bez podejść odpływowych z lokali), a w budynkach, w których odcinek podejścia odpływu usytuowany jest w stropie - do kratki ściekowej lub syfonu,
- 4) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami przy grzejnikowymi (bez indywidualnych liczników ciepła).
Powyższe nie dotyczy instalacji wraz z osprzętem zamontowanych przez użytkowników lokali we własnym zakresie,
- 5) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej od tablicy wewnętrznej linii zasilającej (WLZ) do podstawy bezpieczników lub wyłączników instalacyjnych za licznikiem energii elektrycznej, oprócz instalacji elektrycznej wewnątrz lokali wraz z gniaздami bezpiecznikowymi lub wyłącznikami instalacyjnymi i całym osprzętem ,
- 6) konserwacja, naprawa i wymiana instalacji i anten telewizji kablowej wraz z gniaздkami antenowymi (dotyczy lokali w budynkach mieszkalnych w Sulejowie i Moszczenicy),
- 7) konserwacja i naprawa instalacji domofonowej - bez osprzętu w lokalach,
- 8) wymiana węglowych pieców grzewczych, gdy koszt naprawy przewyższa koszt wymiany,
- 9) wymiana, naprawa i utrzymanie w należytym stanie euro skrzynek przynależnych do lokalu mieszkalnego,
- 10) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń i uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu w skutek awarii na urządzeniach, których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni (np. przeciek dachu, elewacji, awaria instalacji wodno — kanalizacyjnej lub c. o.),
- 11) odnowienie lokalu lub jego części, w związku z wykonywanymi pracami naprawczo - remontowymi przez Spółdzielnię w zależności od zakresu wykonywanych prac,
- 12) naprawa wyraźnych spękań ścian nośnych, działowych i stropów wewnątrz lokalu (bez włosowatych spękań) oraz naprawa ubytków tynku na ścianach i suficie o powierzchni powyżej 1 m², które nie powstały z winy użytkownika, z wyłączeniem elementów przegród przebudowanych przez użytkownika lokalu,
- 13) remont zewnętrznej części balkonu, loggii - czoła elewacji związanej z wymianą obróbek blacharskich oraz naprawa konstrukcji (płyty) trwale związanej z budynkiem,
- 14) ponoszenie części kosztów wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych w lokalu mieszkalnym wg zasad określonych w Regulaminie wymiany stolarki okiennej w zasobach mieszkaniowych PSM w Piotrkowie Trybunalskim.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU:

§ 4

1. Użytkownik lokalu bez względu na status prawny lokalu zobowiązany jest użytkować go i pomieszczenia do niego przynależne zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zgodnie z warunkami określonymi w rozdziale 5 § 15 — 21 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i

Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74 poz. 836).

2. Użytkownik lokalu obowiązany jest przestrzegać postanowień niniejszego Regulaminu, Regulaminu porządku domowego jak również innych regulaminów określających prawa i obowiązki użytkowników lokali.
3. Użytkownik jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak windy, klatki schodowe, pomieszczenia zsyków, piwnice, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
4. Użytkownicy lokali zobowiązani są utrzymywać zajmowany lokal oraz przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym,
5. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie lokalu w celu:
 - 1) sprawdzenia prawidłowości działania instalacji elektrycznej, gazowej, centralnego ogrzewania, wodno - kanalizacyjnej i innej będącej na wyposażeniu lokalu,
 - 2) wykonania planowanych robót remontowych, usunięcia awarii, okresowych przeglądów technicznych a szczególnie w uzasadnionych wypadkach (zagrożenia życia, zdrowia i mienia osób trzecich lub względów sanitarnych itp.) doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu, ustalenia niezbędnych i koniecznych robót oraz sposobu i czasu ich wykonania,
 - 3) kontrolnego sprawdzenia wodomierzy, plomb i odczytów stanów wodomierzy oraz ich wymiany,
 - 4) odczytu podzielników kosztów' centralnego ogrzewania przez firmę działającą na zlecenie Spółdzielni oraz odczytów kontrolnych, przeprowadzanych przez firmę lub pracowników Spółdzielni.

§ 5

1. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

- 1) naprawa i wymiana:

- a) trzonów kuchennych, pieców gazowych i elektrycznych, podgrzewaczy wody, urządzeń techniczno - sanitarnych (wanien, zlewów, zlewozmywaków, umywalek, brodzików, muszli ustępowych, sedesów, urządzeń splukujących z kompletnym wyposażeniem), gniazd antenowych (z wyjątkiem budynków w Sulejowie i Moszczenicy), aparatów odbiorczych instalacji domofonowej oraz innych urządzeń wraz z elementami łączącymi te urządzenia z instalacjami wewnątrz lokalu,
 - b) instalacji zimnej i ciepłej wody od wodomierza mieszkaniowego do urządzeń odbiorczych,
 - c) przewodów odpływowych urządzeń wodno - kanalizacyjnych oraz innych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych (do trójnika pionu kanalizacyjnego) a w budynkach w których odcinek podejścia odpływu usytuowany jest w stropie - do kratki ściekowej lub syfonu, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - d) instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu wraz z gniazdami bezpiecznikowymi lub wyłącznikami instalacyjnymi i całym osprzętem,
 - e) odcinka instalacji gazowej od gazomierza do odbiorników, w której użytkownik lokalu wykonywał zmiany we własnym zakresie,
 - f) podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych,
 - g) tynków wewnętrznych, ściennych okładzin ceramicznych i szklanych, powłok malarskich i tapet,
 - h) etażowej instalacji centralnego ogrzewania wraz z osprzętem i źródłem ciepła wykonanym przez użytkowników lokali we własnym zakresie,
 - i) drzwi wejściowych do lokalu, dotyczy również bram garażowych.
- 2) naprawa:
 - a) posadzek balkonów i loggii, z wyłączeniem sytuacji, gdy naprawa posadzek wiąże się z koniecznością wykonania izolacji przeciwwilgociowej. Wyłączenie to nie dotyczy okładzin płytkami posadzek balkonów i loggii wykonanych we własnym zakresie przez użytkowników,
 - b) pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiana zużytych elementów,
 - 3) malowanie balustrad balkonowych, ścian i sufitów loggii z wyłączeniem przypadku realizacji robót związanych z usuwaniem wad technologicznych ścian osłonowych budynku (roboty

- dociepleniowe),
2. Poza naprawami, o których mowa w ust. 1 użytkownik jest zobowiązany do pokrycia 50 % kosztów wymiany pieców grzewczych.
 3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz i na zewnątrz lokalu powstałych z winy osób z nim zamieszkałych lub przebywających oraz nieuzasadnione zgłoszenie awarii, obciąża użytkownika lokalu.
 4. Użytkownikowi lokalu nie wolno dokonywać zmian funkcjonalnych zwłaszcza naruszających układ konstrukcyjny budynku (stropy, ściany konstrukcyjne oraz stawianie lub rozbieranie ścianek działowych), zabudowywać balkonów, loggii, zakładać krat, klimatyzatorów na elewacji budynku, przerabiać wszelkich instalacji wewnątrz lokalu. Wszelkie zmiany mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni z zachowaniem określonych warunków organizacyjnych i technicznych. Podanie o wyrażenie zgody na przeróbki w lokalu powinno zawierać szkicową dokumentację planowanych zmian.
 5. Użytkownik jest zobowiązany w taki sposób dokonać przebudowy, zabudowy, ulepszeń czy modernizacji lokalu, aby w przypadku konieczności naprawy lub wymiany przez Spółdzielnię instalacji wodnokanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, ciepłowniczej czy innych robót był swobodny dostęp do miejsca pracy.
Brak swobodnego dostępu i konieczność zniszczenia przebudowy, zabudowy, ulepszeń, modernizacji i innych elementów wyposażenia obciąża użytkownika lokalu i nie rodzi odpowiedzialności Spółdzielni za szkody.
 6. W przypadku stwierdzenia przez służby PSM, odstępstw od wymienionych obowiązków zawartych w § 4 i 5, użytkownik lokalu zobowiązany jest bezzwłocznie usunąć nieprawidłowości na własny koszt, przywrócić stan pierwotny lub ponownie wykonać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
 7. zabrania się przebudowy kanałów wentylacyjnych i dymowych, a także montażu wentylacji mechanicznej.
 8. ewentualnej przbudowy instalacji wymienionej w § 5 ust. 5, winna wykonywać osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia zachowując obowiązujące w tym zakresie przepisy.
 9. Zabudowa części korytarza klatki schodowej może być wykonana jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni, współwłaścicieli nieruchomości budynkowej i po spełnieniu warunków technicznych zabudowy, które określi Zarząd Spółdzielni.
 10. Użytkownicy lokali zobowiązani są do zapewnienia właściwej wymiany powietrza poprzez używanie między innymi mikro wentylacji stolarki okiennej. Zabrania się zakrywania kratki wentylacyjnych oraz wszelkich zmian, które powodowałyby zakłócenia w działaniu wentylacji.
 11. Użytkownikowi nie wolno instalować oświetlenia w piwnicach, w garażach bez wcześniejszego uzyskania ze Spółdzielni warunków technicznych przyłączenia .
 12. Użytkownik zobowiązany jest w przypadku uszkodzenia zamka w euro skrzynce dokonać jego naprawy lub wymiany oraz dorobić lub zakupić klucze w przypadku ich zagubienia na własny koszt.

§ 6

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika oraz jego odnowienie może być wykonane przez służby Spółdzielni za odpłatnością, poza opłatami uiszczanymi za użytkowanie lokalu.

§ 7

W odniesieniu do najemców lokali szczegółowe rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i najemców dotyczących dokonywania napraw i konserwacji, określa umowa najmu a w kwestiach w niej nieuregulowanych stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

IV. ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE I PRZEKAZUJĄCYMI JE DO DYSPOZYCJI SPÓŁDZIELNI:

§ 8

1. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale są dokonywane zgodnie z postanowieniami Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 119, poz. 1116 z 2003 r. z późniejszymi zmianami, tekst jednolity z 2013 poz. 1222), zasadami określonymi w Statucie Spółdzielni oraz regulaminach obowiązujących w tym zakresie.
2. Administracja Osiedla przed przekazaniem lokalu mieszkalnego lub użytkowego sporządza protokół, w którym określa stan techniczny lokalu oraz spisuje wskazania zainstalowanych urządzeń pomiarowych.
3. Użytkownik zwalnający lokal jest zobowiązany do przekazania lokalu w należyłym stanie technicznym wynikającym z właściwego użytkowania lokalu oraz zdemontować na własny koszt ponadnormatywne wyposażenie, z zastrzeżeniem § 10 ust.5.
4. Wartość rynkowa ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego winna uwzględniać rzeczywisty stan techniczny lokalu na dzień przekazania lokalu Spółdzielni (nie dotyczy najemców lokali mieszkalnych).
5. Operat szacunkowy wykonuje rzeczoznawca majątkowy na koszt osoby zwalniającej lokal.
6. W sytuacji braku nabywcy na lokal, Zarząd Spółdzielni może obniżyć wartość wkładu budowlanego maksymalnie do 50% w stosunku do wartości lokalu ustalonej w operacie szacunkowym w celu przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu i rozliczenia wkładu z użytkownikiem zwalnającym lokal.
7. Lokal oddany powinien być przejęty protokółarnie w terminie 30 dni od daty postawienia go do dyspozycji użytkownika. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może przedłużyć ten termin. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji.
8. W zawiadomieniu o postawieniu do dyspozycji użytkownika lokalu powinien zostać określony termin o którym mowa w ust.7 oraz podane konsekwencje nie przejęcia lokalu w terminie.
9. Rozliczenia z najemcami zwalnającymi lokale zajmowane na mocy umowy najmu odbywają się na zasadach określonych łączącej strony umowie.

§ 9

W przypadku zbycia na rynku wtórnym lokalu rozliczenie dokonywane jest wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.

V. DODATKOWE PONADNORMATYWNE WYPOSAŻENIE LOKALI

§ 10

1. Ponadnormatywne wyposażenie lokalu mieszkalnego lub użytkowego, realizowane przez użytkownika z własnych środków nie podwyższa wkładu mieszkaniowego lub budowlanego. Wyposażenie to stanowi własność użytkownika lokalu. Jeżeli wykonanie robót połączone jest ze zmianami konstrukcyjnymi w układzie funkcjonalno - użytkowymi lokalu lub pionów instalacyjnych, wymagane jest uzyskanie zgody Zarządu Spółdzielni,
2. Za ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu uznaje się między innymi:
 - 1) wykonanie podłóg drewnianych (parkiet, panele) lub posadzek z płytek ceramicznych,
 - 2) wykonanie mebli wbudowanych (pawlacze, szafy wnękowe itp.),
 - 3) wykonanie boazerii i wyłożenia ścian płytkami ceramicznymi,
 - 4) obudowę węzłów i urządzeń sanitarnych (pionów wodno - kanalizacyjnych, wanny itp.),
 - 5) instalowanie umywalek oraz indywidualnej armatury dla wanien i umywalek w łazienkach.
3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu winno być wykonane w sposób umożliwiający dostęp do głównych zaworów instalacyjnych w lokalu (wod - kan., c.o., c.c.w.).
4. Uszkodzenia lub zniszczenia dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu wynikłe na skutek awarii, konieczności jej usunięcia lub koniecznych remontów, usuwa użytkownik lokalu na własny koszt.
5. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia stanowiącego własność użytkownika odbywa się bezpośrednio pomiędzy użytkownikiem opuszczającym i obejmującym lokal.
6. Urządzenia i ponadnormatywne wyposażenie nieprzydatne do dalszego użytkowania – użytkownik

zwalniający lokal obowiązany jest zdemontować na własny koszt przywracając lokal do stanu pierwotnego.

§ 11

Traci moc Regulamin obowiązków PSM i jej członków, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właścicieli lokali niebędących członkami, zwanych dalej mieszkańcami, w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń Spółdzielni z mieszkańcami zwalniającymi lokale zatwierdzony uchwałą nr 30 Rady Nadzorczej PSM z dnia 21.09.2010 z późniejszymi zmianami.

Sekretarz Rady Nadzorczej:



Ewa Cieciora

Przewodniczący Rady Nadzorczej:



Marek Potrzebowski