

Regulamin

określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw

Podstawa prawna:

- 1) § 12 i § 40 ust. 1 pkt 24 statutu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 2) ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.Dz.U z 2017 r. poz.1332 z późn.zm.)
- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz.1422 z późn.zm) ,
- 4) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. (Dz. U. z 1999 r., nr 74, poz. 836 z późn.zm.).

I. Postanowienia ogólne:

§ 1

1. Regulamin określa obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie utrzymania zasobów Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a) użytkownikowi – należy przez to rozumieć: członka Spółdzielni bez względu na status prawny posiadanego lokalu, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, najemcę lokalu,
 - b) lokalu – należy przez to rozumieć: samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu,
3. Utrzymanie zasobów w rozumieniu niniejszego regulaminu to wszelkie roboty budowlane w tym konserwacyjne, remontowe, modernizacyjne i naprawy niezbędne do utrzymania zasobów Spółdzielni we właściwym stanie technicznym i estetycznym.
4. Wszystkie prace związane z utrzymaniem zasobów muszą być wykonywane z zachowaniem warunków technicznych wynikających z obowiązujących przepisów, a także z zachowaniem wymogów określonych przepisami zwłaszcza w zakresie sporządzania dokumentacji projektowo – technicznej i uzyskania pozwolenia lub zgłoszenia we właściwym organie administracji architektoniczno – budowlanej.
5. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie również – w zakresie nie uregulowanym odrębnymi umowami – do używania lokali oddanych przez Spółdzielnię w najem.

II. Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie utrzymania zasobów LSM

§ 2

Obowiązki Spółdzielni:

- 1) konserwacja, naprawa i modernizacja dźwigów towarowo – osobowych,
- 2) konserwacja i naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, z wyjątkiem uszkodzeń mechanicznych, powstałych z niewłaściwej eksploatacji przez użytkownika lub samowolnych przeróbek,
- 3) konserwacja i naprawa instalacji kanalizacyjnej od pierwszej studzienki przed budynkiem poprzez poziomy w piwnicy i piony mieszkaniowe wraz z trójnikami i odcinkami instalacji prowadzonymi przez inne lokale,

- 4) konserwacja i naprawa instalacji wodociągowej, wody zimnej i ciepłej do zaworu odcinającego wodę do lokalu mieszkalnego włącznie z tym zaworem, bez wewnętrznej instalacji rozprowadzającej wodę,
- 5) konserwacja i naprawa instalacji gazowej od głównego kurka w budynku wraz z zaworem przed przyborami gazowymi w lokalu,
- 6) konserwacja i naprawa instalacji elektrycznej od złącza kablowego do bezpieczników energii elektrycznej za układem pomiarowym dla poszczególnych mieszkań,
- 7) konserwacja i naprawa instalacji domofonowej, znajdującej się poza mieszkaniem,
- 7a) modernizacja instalacji domofonowej (centralka wyższej generacji) wraz z wymianą aparatu w lokalach mieszkalnych,
- 8) konserwacja i naprawa instalacji wentylacyjnej i spalinowej,
- 9) konserwacja, remont i naprawa elementów konstrukcji budynku w tym elementów konstrukcyjnych balkonów, loggi i tarasów, pokryć dachowych, elewacji i pomieszczeń wspólnego użytku,
- 10) wymiana i naprawa stolarki w pomieszczeniach wspólnego użytku,
- 11) malowanie klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnego użytku, naprawa nawierzchni dróg, ulic, placów, chodników oraz elementów małej architektury,
- 12) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni, np.: przecieki dachów, awarii instalacji wodociągowej, centralnego ogrzewania.

§ 3

Obowiązki użytkowników lokali :

- 1) odnawianie sufitów i ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych wraz z naprawą i wymianą tynków,
- 2) wymiana i naprawa zamków i okuć drzwiowych i okiennych, naprawa okien i drzwi, malowanie drzwi i okien od strony zewnętrznej i wewnętrznej wraz z uzupełnieniem szklenia i uszczelnianiem oraz naprawą drzwi w przynależnych piwnicach,
- 3) malowanie grzejników, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia ich przed korozją lub zniszczeniem,
- 4) naprawa lub wymiana urządzeń instalacji sanitarnych, wodociągowych i gazowych w mieszkaniu (wanny, zlewozmywaki, umywalki, miski ustępowe, płuczki, baterie umywalkowe, zlewozmywakowe, wannowe, kuchenki i piecyki gazowe, automaty sflukujące, itp.),
- 5) wymiana lub naprawa przewodów (podejść) instalacji kanalizacyjnych na odcinku od pionu do urządzeń sanitarnych wraz z połączeniem kielichowym trójnika na pionie,
- 6) wymiana i naprawa przewodów i uzbrojenia instalacji wodociągowych (lokalówek) wody zimnej i ciepłej na odcinku od zaworu odcinającego do punktów czerpalnych w mieszkaniu,
- 7) usuwanie niedrożności przewodów i syfonów od urządzeń sanitarnych w mieszkaniu (wanien, zlewozmywaków, umywalek, misek ustępowych, kratek podwannowych itp.) do trójnika,
- 8) naprawa i wymiana instalacji domofonowej i osprzętu, znajdującego się w mieszkaniu z zastrzeżeniem § 2 pkt 7 a ,
- 9) konserwacja i naprawa instalacji elektrycznej wraz z osprzętem wewnątrz lokalu od bezpieczników zalicznikowych,

- 10) naprawa i wymiana przewodów elektrycznych w piwnicy od puszki rozgałęźnej do oprawy oświetleniowej,
- 11) naprawa i wymiana podłóg w mieszkaniu (podłoże i posadzka) po okresie rękojmi,
- 12) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej po okresie rękojmi w oparciu o ustalenia Regulaminu wymiany stolarki okiennej w zasobach LSM,
- 13) zapewnieniu pełnej sprawności technicznej i użytkowej, stanowiących wyposażenie lokalu instalacji kanałów spalinowych i wentylacyjnych, zgodnie z § 7 ust. 2, 5, 6, 9 „Regulaminu używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców w LSM”,
- 14) wszelkie naprawy i remonty w boksach garażowych obciążają ich użytkowników, z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych i pokryć dachowych.

§ 4

1. Poza czynnościami wymienionymi w § 3 użytkownik lokalu jest obowiązany do likwidacji skutków zniszczeń powstałych z jego winy w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciążących na nim obowiązków lub samowolnie wykonanymi przeróbkami.
2. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko na zlecenie użytkownika za odpłatnością poza opłatami eksploatacyjnymi za użytkowanie lokalu.

§ 5

Wszelkie przeróbki w zajmowanym lokalu, wykraczające poza pierwotną dokumentację techniczną, będą możliwe po uzyskaniu stosownych pozwoleń oraz opracowaniu dokumentacji wymaganych przepisami Prawa budowlanego oraz przedłożeniu ich w Spółdzielni lub właściwej Administracji Osiedla.

§ 6

1. Montaż klimatyzatora w lokalach przez użytkownika będzie możliwy po uzyskaniu zgody Spółdzielni, w której zostaną określone szczegółowe warunki montażu.
2. Spółdzielnia może cofnąć zgodę w przypadku gdy:
 - klimatyzator nie spełnia warunków technicznych,
 - zakłóca spójność i współżycie mieszkańców.

III. Postanowienia organizacyjno – porządkowe

§ 7

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale i dokonać niezbędnych zabezpieczeń lub napraw mających na celu usunięcie awarii, obciążając kosztami użytkownika lokalu.
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
3. W przypadku odmowy przez użytkownika udostępnienia lokalu w celu dokonania przez Spółdzielnię napraw, przeglądów lub dokonania oceny odpowiedzialności powstałej awarii, za wszystkie powstałe szkody wobec Spółdzielni lub osób trzecich odpowiada osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.
4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany podać w Administracji osiedla adres kontaktowy lub telefon, jeżeli mieszkanie jest wynajmowane lub będzie niezamieszkałe przez dłuższy okres czasu.

§ 8

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 25 października 2012 r. Tekst jednolity Regulaminu zawiera zmiany uchwalone przez Radę Nadzorczą LSM w dniu 01 grudnia 2016 r., 22 marca 2018 r.

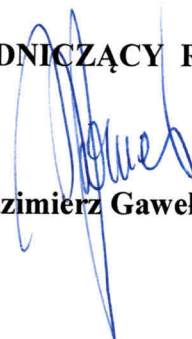
2. Traci moc „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw”, uchwalony przez Radę Nadzorczą LSM w dniu 24 marca 2011 r.

SEKRETARZ RADY



(Grażyna Mach)

PRZEWODNICZĄCY RADY



(Włodzimierz Gaweł)