

# REGULAMIN

## PODZIAŁU OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI ZWIĄZANYCH Z NAPRAWĄ I KONSERWACJĄ LOKALI ORAZ Z TYTUŁU ROZLICZANIA SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

Rada Nadzorcza Tarnowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając zgodnie z upoważnieniem zawartym w §103 i §139 pkt 11) Statutu Spółdzielni ustala, co następuje:

### Część I. Zakres obowiązków Spółdzielni.

#### §1

Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych i remontowych zobowiązana jest do:

- 1) utrzymania budynków w należyłym stanie technicznym, estetycznym, zapewnienia sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji, urządzeń technicznych w budynkach i ich otoczeniu za wyjątkiem instalacji i urządzeń wewnątrz lokali, których naprawy oraz konserwacje obciążają użytkowników tych lokali oraz sprawnej obsługi administracyjnej,
- 2) naprawy i wymiany elementów budynku takich jak m.in.: pokrycia dachowe, włązy dachowe, drzwi wejściowe do części wspólnych, obróbki blacharskie, parapety zewnętrzne, balkony i loggie, instalacje odgromowe, skrzynki pocztowe,
- 3) dostarczenia energii cieplnej, w celu ogrzania pomieszczeń w temperaturze minimum 18°C mierzonej w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm oraz dostarczenie całodobowe ciepłej wody o temperaturze w punkcie czerpalnym nie mniej niż 45°C,
- 4) dokonywania okresowych kontroli obiektów budowlanych w celu ustalenia ich stanu technicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, jak również do prowadzenia książki obiektu budowlanego.

#### §2

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

- 1) naprawy lub wymiany uszkodzonych urządzeń i instalacji technicznych, sanitarnych i elektrycznych w pomieszczeniach ogólnego użytku,
- 2) naprawy lub wymiany uszkodzonej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, zaworami i niezbędnym osprzętem, wynikającej z technicznego zużycia o ile użytkownik lokalu nie spowodował ich awarii, za wyjątkiem lokali, w których zainstalowane jest ogrzewanie etażowe,
- 3) naprawy lub wymiany uszkodzonej instalacji elektrycznej od złącza kablowego do licznika w mieszkaniu, a tam gdzie liczniki znajdują się na klatce schodowej do pierwszych zabezpieczeń w mieszkaniu (bez tych zabezpieczeń),
- 4) naprawy lub wymiany uszkodzonej instalacji wody zimnej i ciepłej do wodomierza, a tam gdzie nie ma wodomierza do pierwszego zaworu wraz z zaworem odcinającym w lokalu, wynikającej z technicznego zużycia o ile użytkownik nie spowodował jej awarii,

- 5) naprawy lub wymiany uszkodzonej instalacji kanalizacyjnej ograniczonej jedynie do pionu kanalizacyjnego wraz z trójnikiem rozgałęzionym bez przewodów odpływowych urządzeń kanalizacji sanitarnej do tego trójnika, wynikającej z technicznego zużycia, o ile użytkownik nie spowodował jej awarii. Naprawie lub wymianie podlega również ta część instalacji kanalizacyjnej, która przeprowadzona jest przez dwa lokale sąsiednie,
- 6) naprawy lub wymiany uszkodzonej instalacji gazowej do, zaworu odcinającego urządzenia odbiorcze włącznie z tym zaworem,
- 7) legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy indywidualnych zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz naprawy lub wymiany wodomierzy wynikającej z technicznego zużycia, o ile użytkownik nie spowodował ich awarii,
- 8) wymiany uszkodzonych uszczelek, grzybków, głowic i innych elementów w zaworach odcinających dopływ wody do lokalu,
- 9) naprawy lub wymiany uszkodzonych instalacji anteny zbiorczej lub telewizji kablowej z wyjątkiem osprzętu o ile użytkownik nie spowodował jej awarii,
- 10) naprawy lub wymiany na balkonach uszkodzonych wylewek cementowych wraz z warstwami izolacyjnymi i wykończeniowymi oraz obróbek blacharskich,
- 11) wymiany zamków, wkładek w bramach do klatek schodowych i drzwiach wejściowych do piwnic wraz z kluczami po 1 sztuce na lokal. Zgubione klucze do wkładek i do skrzynek pocztowych dorabia użytkownik lokalu we własnym zakresie i na własny koszt,
- 12) naprawy i wymiany stolarki okiennej w częściach wspólnych nieruchomości (klatki schodowe, piwnice, pralnie, suszarnie) wynikającej z ich technicznego zużycia,
- 13) wykonywania napraw i konserwacji instalacji domofonowej przejętej do obsługi przez Spółdzielnię.

### §3

Spółdzielnia zobowiązana jest również:

- 1) zapewnić wyposażenie budynków w sprzęt sanitarno-porządkowy i ppoż. zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) zapewnić miejsce składowania odpadów i wyposażenie budynków w odpowiednie zbiorniki do składowania odpadów, jak również zapewnić ich opróżnianie z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych - w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa lokalnego,
- 3) oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych zgodnie z wymogami obowiązującymi w tym zakresie,
- 4) wywiesić na klatce schodowej w łatwo dostępnym i należycie oświetlonym miejscu tablice z wykazem zawierającym:
  - a) adres Zarządu Spółdzielni wraz z telefonami,
  - b) adres Administracji wraz z telefonami,
  - c) telefony alarmowe,
  - d) regulamin porządku domowego oraz instrukcję ppoż.,
- 5) zapewnić użytkownikom lokali dogodne i bezpieczne dojścia do budynków i lokali,
- 6) zapewnić oświetlenie klatek schodowych, korytarzy oraz bram wejściowych,

- 7) zapewnić wykonanie, eksploatację, naprawę i konserwację instalacji monitoringu nieruchomości wg następujących zasad:
  - a) wykonanie instalacji monitoringu nieruchomości może nastąpić z inicjatywy Zarządu Spółdzielni, a także na wniosek przedstawicieli Komitetu Mieszkańców Nieruchomości po uzyskaniu zgody przynajmniej 50 % mieszkańców,
  - b) koszty wykonania instalacji monitoringu nieruchomości winny być finansowane ze środków funduszu remontowego nieruchomości,
  - c) koszty eksploatacji instalacji monitoringu nieruchomości pokrywają mieszkańcy w formie dodatkowych opłat na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni, w której Zarząd określi wysokość opłat,
  - d) zasady funkcjonowania monitoringu określa odrębny regulamin,
- 8) likwidować zagrożenia dla życia lub zdrowia użytkowników lokali powstałe w wyniku odpadania tynków zewnętrznych, gzymsów, rynien, sopli lodowych, awarii instalacji gazowych, wod.-kan., elektrycznych, c.o., c.c.w., itp.
- 9) budować, eksploatować i dokonywać napraw i konserwacji miejsc postojowych dla pojazdów mechanicznych,
- 10) zapewnić wprowadzenie identyfikatorów uprawniających do parkowania na terenach poszczególnych nieruchomości na wniosek mieszkańców po uzyskaniu pozytywnej opinii Komitetu Mieszkańców Nieruchomości lub udzielonej zgody przez większość mieszkańców. Zasady wydawania identyfikatorów określa odrębny regulamin.

#### §4

1. Naprawy, wymiany i konserwacje przeprowadzane na nieruchomości, określone w §2 i §3, należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego nieruchomości oraz ze środków wnoszonych przez użytkowników lokali na konserwację nieruchomości w ramach bieżących opłat.
2. Naprawy, wymiany i konserwacje przeprowadzane na nieruchomości, o których mowa w §2 i §3, nie obciążają finansowo Spółdzielni w przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacjach lub innych elementach mieszkania lub lokalu użytkowego w stosunku do projektu podstawowego budynku i naruszających substancję budynku, dokonanych przez użytkownika, właściciela i następcę prawnego lokalu.
3. Zakres obowiązków Spółdzielni określony w §1, §2, §3 nie dotyczy obowiązków w stosunku do lokali mieszkalnych położonych w domach jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej oraz garaży w zabudowie wolnostojącej, szeregowej i bliźniaczej.

## **Część II. Ogólne zasady eksploatacji oraz prowadzenia remontów, napraw i konserwacji wewnątrz lokali.**

#### §5

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego mieszkania, lokalu użytkowego i innych przydzielonych mu pomieszczeń, konserwować je oraz dokonywać bieżących napraw, dokonywać wymiany instalacji wewnętrznych: elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej w przypadku technicznego zużycia bądź uszkodzenia.

2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić Spółdzielni lokal dla dokonania okresowych przeglądów stanu technicznego, o których mowa w §1 pkt 4) oraz do wykonania w nim przez Spółdzielnię niezbędnych napraw.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest bezwzględnie do wykonania, w wyznaczonym mu przez Spółdzielnię terminie, zaleceń po dokonanych okresowych kontrolach instalacji gazowych, elektrycznych i przewodów kominowych w zakresie wynikającym z niniejszego regulaminu.
4. W przypadku nieudostępnienia lokalu do czynności związanych z okresowymi kontrolami określonymi w §1 pkt 4) lub niewykonania zaleceń po okresowych kontrolach określonych w ust.3 Spółdzielnia, po wcześniejszym pisemnym wezwaniu, wystąpi do nadzoru budowlanego o nie wypełnieniu obowiązku o prawidłowym użytkowaniu instalacji gazowej, elektrycznej i kominowej.

## §6

1. Nie dopuszcza się dokonywania przez użytkownika lokalu samodzielnych zmian dotyczących układu funkcjonalno-użytkowego, a w szczególności:
  - 1) wyburzania ścian nośnych,
  - 2) wykuwania lub zamurowywania otworów okiennych,
  - 3) wykonywania trwałej zabudowy instalacji gazowej, pionów instalacji wody zimnej i ciepłej oraz pionów kanalizacyjnych,
  - 4) zmiany miejsca podłączenia rur (łączników) odprowadzających spaliny od urządzeń przepływowych gazowych podgrzewaczy wody i innych kotłów spalinowych,
  - 5) zamurowywania i zatykania krat do przewodów wentylacyjnych oraz nawiewników podokiennych,
  - 6) montowania wentylatorów wyciągowych z napędem elektrycznym i okapów kuchennych z wentylatorem elektrycznym i podłączania ich do przewodów kominowych,
  - 7) wprowadzania do lokalu nowego rodzaju paliwa gazowego, np. butli gazowych Propan-Butan.
2. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez użytkowników lokali jakichkolwiek napraw i remontów w częściach wspólnych nieruchomości we własnym zakresie.
3. Wszelkie roboty budowlane, remontowe i naprawy związane ze zmianami konstrukcyjnymi oraz zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu wymagają pisemnej zgody Spółdzielni określającej warunki ich realizacji.
4. Zgoda Spółdzielni wymagana jest również w przypadku:
  - 1) instalowania krat w oknach i na balkonach,
  - 2) instalowania anten zewnętrznych,
  - 3) instalowania klimatyzatorów, baterii fotowoltaicznych i innych urządzeń,
  - 4) wymiany stolarki okiennej i drzwi wejściowych do lokali,
  - 5) naprawy i remontów instalacji:
    - a) wody zimnej i ciepłej,
    - b) gazowej (w tym likwidacja instalacji),
    - c) elektrycznej (w tym wymiana kuchenki gazowej na elektryczną),
    - d) centralnego ogrzewania wraz ze zmianą typów i ilości elementów grzejnych,

- 6) zabudowy z zadaszania loggii lub balkonów.
5. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do uzyskania zgody Spółdzielni na zmianę sposobu użytkowania lokalu lub jego części.

#### §7

1. Przy wykonywaniu napraw i konserwacji użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić dostęp do znajdujących się w jego lokalu części wspólnych nieruchomości takich jak pionowy wodociąg, kanalizacyjny, instalacja gazowa, centralnego ogrzewania, centralnie ciepłej wody, przewody kominowe, zawory odcinające instalacje wody zimnej i ciepłej do lokalu.
2. W przypadku instalacji liczników wody zimnej i ciepłej w kanale technicznym za wykonaną zabudowę należy wykonać otwór montażowy o wymiarach pozwalających na swobodny dostęp do odczytu i wymiany tych przyrządów.
3. W przypadku konieczności naprawy i konserwacji części wspólnych znajdujących się w lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest do odtworzenia wykonanej wcześniej zabudowy i innego wyposażenia ponadnormatywnego, o ile użytkownik lokalu posiadał zezwolenie na takie prace, a w zezwoleniu nie wskazano inaczej.
4. Wszelkie naprawy i konserwacje należące do obowiązków użytkownika lokalu, a związane z elementami znajdującymi się na elewacji budynku, a w szczególności: loggii, balkonów, balustrad, parapetów, elementów mocujących anteny i klimatyzatory zewnętrzne, stolarki okiennej, należy wykonywać bezwzględnie z zachowaniem kolorystyki zewnętrznej nieruchomości. W przypadku wymiany stolarki okiennej należy zachować jej pierwotną wielkość i podział.

#### §8

1. Użytkownik lokalu przeprowadzający roboty budowlane, naprawy i konserwacje powodujące zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń i instalacji w budynku obowiązany jest powiadomić o ich terminie Administrację Osiedla i uprzedzić sąsiadów.
2. Wszelkie roboty budowlane, naprawy i konserwacje należy wykonywać zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i świadectwa kwalifikacyjne określone w przepisach branżowych przy zastosowaniu obowiązujących norm, wytycznych i warunków technicznych oraz materiałów posiadających wymagane atesty, certyfikaty i aprobaty techniczne (ITB, PZH) dopuszczające je do użycia w budownictwie oraz zapewniać właściwe funkcjonowanie znajdujących się w nim wspólnych instalacji lub urządzeń.
3. Gruz i inne pozostałości po robotach budowlanych i naprawach użytkownik lokalu zobowiązany jest wywieźć do odpowiednich punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK) na własny koszt.
4. W przypadku nie stosowania się do obowiązku, o którym mowa w ust. 3, Spółdzielnia zleci wywóz gruzu i innych odpadów na miejsce ich składowania, a kosztami zostanie obciążony użytkownik lokalu zobowiązany do ich usunięcia.

### **Część III. Zakres obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, za wyjątkiem domów jednorodzinnych, garaży oraz najemców lokali o innym przeznaczeniu stanowiących własność Spółdzielni.**

#### §9

Użytkownik lokalu obowiązany jest do:

- 1) odnawiania lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń oraz loggii i balkonów z częstotliwością gwarantującą utrzymanie lokalu w należyтым stanie technicznym poprzez: malowanie drzwi wejściowych do lokalu, okien i drzwi balkonowych z obu stron zgodnie z pierwotną kolorystyką stolarki, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją, malowania ślusarki drzwiowej i okiennej, malowania krat i balustrad balkonowych z obu stron oraz ścian loggii. Prace te użytkownik lokalu wykonuje na własny koszt z zachowaniem warunków określonych w §7 ust. 4,
- 2) konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń technicznych i innych elementów lokalu tj.:
  - a) wylewek pod posadzki, posadzek, podłóg, drzwi i mebli wbudowanych, wykładzin podłogowych oraz okładzin ściennych i ceramicznych w wypadku gdy stanowiły pierwotne wyposażenie lokalu,
  - b) drzwi wewnętrznych i wejściowych, parapetów wewnętrznych, stolarki okiennej z zachowaniem pierwotnego wymiaru i podziału. Wymieniona stolarka okienna powinna być wyposażona w nawiewniki. Zasady partycypacji w kosztach wymiany stolarki okiennej określono w §12 niniejszego regulaminu,
  - c) urządzeń instalacji wodociągowych i innych elementów od zaworu odcinającego takich jak: wanna, umywalka, zlewozmywak i baterie, zawory wodne i gazowe, krany czerpalne, miska klozetowa wraz ze zbiornikiem płuczącym, deska sedesowa, poziomy instalacji wodno-kanalizacyjnej, połączenia giętkie, kratki ściekowe,
  - d) urządzeń gazowych wraz z osprzętem,
  - e) urządzeń elektrycznych wraz z osprzętem,
  - f) osprzętu instalacji elektrycznej w lokalu jak: gniazdka, wyłączniki, bezpieczniki wraz z gniazdami bezpiecznikowymi,
  - g) instalacji elektrycznej w lokalu począwszy od licznika w mieszkaniu, a tam gdzie liczniki znajdują się na klatce schodowej od pierwszych zabezpieczeń w mieszkaniu (wraz z tymi zabezpieczeniami),
  - h) przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności z zastrzeżeniem §2 pkt 5),
  - i) wymiany uszczelek, grzybków i głowic w zaworach czerpalnych, regulacji lub wymiany pływaków i armatury zbiornika płuczącego oraz wymiany uszczelek w spłuczkach ciśnieniowych,
  - j) tynków ścian i sufitów oraz ich malowania lub tapetowania,
  - k) kratek wentylacyjnych oraz przewodów odprowadzających spaliny z gazowych urządzeń grzewczych do pionu przewodu spalinowego,
- 3) utrzymania w należyтым stanie technicznym i sanitarnym pomieszczenia przynależnego do lokalu oraz prawidłowego jego zabezpieczenia,

- 4) naprawy uszkodzeń wszelkich urządzeń wewnątrz lokali powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych.

#### §10

W przypadku lokali mieszkalnych w najmie stanowiących własność Spółdzielni zakres obowiązków określonych użytkownika lokalu określony w §9 może zostać ograniczony odpowiednimi zapisami w umowie najmu.

#### §11

Użytkownik lokalu obowiązany jest również do:

- 1) utrzymania w czystości drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej,
- 2) utrzymania czystości na zajmowanych loggiach, balkonach i tarasach, usuwania z nich śniegu, lodu i wody,
- 3) zgłaszania Spółdzielni wszelkich awarii i uszkodzeń jakie wystąpią w instalacjach gazowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnych oraz innych uszkodzeń, wad i usterek,
- 4) natychmiastowego zamknięcia zaworów przy gazomierzu oraz zawiadomienia pogotowia gazowego i Spółdzielni w przypadku ulatniania się gazu,
- 5) natychmiastowego zgłaszania do Administracji lub pogotowia energetycznego w przypadku awarii instalacji elektrycznej,
- 6) ustalania temperatury w lokalu poprzez regulację zaworami termostatycznymi w jakie wyposażone zostały grzejniki oraz zamykania drzwi wejściowych do budynku, okienek na klatkach schodowych i w piwnicach w okresie zimowym,
- 7) systematycznego wietrzenia lokalu oraz dopowietrzania pomieszczeń, w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania wentylacji grawitacyjnej lokalu,
- 8) dbania o stałą drożność nawiewników podokiennych i okiennych,
- 9) utrzymywania kratki wentylacyjnych w należytej czystości i zachowania ich drożności.

#### §12

1. Ustala się następujące zasady wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych:
  - 1) Spółdzielnia może partycypować w kosztach wymiany stolarki okiennej dokonanej przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (z wyłączeniem umów najmu) we własnym zakresie. Partycypacja Spółdzielni może dotyczyć wyłącznie stolarki okiennej wbudowanej przed przejściem budynku do eksploatacji. Dopłata może być udzielana jeden raz na cały okres trwałości technicznej budynku,
  - 2) zwrot części kosztów związanych z wymianą okien nie przysługuje osobom, które nabyły te lokale na przetargu organizowanym przez Spółdzielnię lub zakupiły na rynku wtórnym po dniu 15.10.2014 r.,
  - 3) dopłata do wymiany stolarki okiennej przez lokatorów może być uruchomiona pod warunkiem:
    - a) złożenia pisemnego wniosku przez lokatora o wyrażenie zgody na wymianę stolarki zewnętrznej oraz uzyskania protokołu kwalifikującego stolarkę okienną w lokalu mieszkalnym do wymiany,
    - b) dokonania wymiany na stolarkę okienną wyposażoną w nawiewniki,

- c) zagwarantowania w planie remontowym nieruchomości niezbędnych środków finansowych na dopłaty,
  - d) zgłoszenia wymiany okien przez użytkownika lokalu wraz z wnioskiem o częściowy zwrot kosztów wymiany (z załączoną do wniosku kserokopią faktury) w Administracji Osiedla,
  - e) dokonania odbioru wymienionych okien przez Administrację Osiedla,
  - f) wypłata realizowana będzie wg kolejności złożonych wniosków oraz w miarę możliwości finansowych nieruchomości.
2. W przypadku wystąpienia zagrożenia bezpieczeństwa lub wystąpienia szkód na skutek złego stanu technicznego stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych Spółdzielnia może dokonać wymiany okien i obciążyć lokatora przypadającymi na niego kosztami wymiany wg zasad ustalonych w niniejszym regulaminie.
  3. Wysokość należnej lokatorowi kwoty z tytułu wymiany stolarki okiennej będzie wynosić 20% kosztu wymiany okien wyliczonego wg kalkulacji własnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni. W przypadku, gdy rzeczywisty koszt wymiany okien będzie niższy od kosztu wymiany okien wyliczonego wg kalkulacji własnej Spółdzielni wysokość należnej lokatorowi kwoty z tytułu wymiany stolarki okiennej będzie wynosić 20% rzeczywistego kosztu wymiany (tj. kosztu ustalonego w oparciu o złożoną przez użytkownika mieszkania fakturę za wymianę okien).
  4. Zwrot części kosztów związanych z dokonaniem wymiany okien przysługuje również nowemu właścicielowi lokalu, w przypadku gdy lokal ten nabył w drodze darowizny lub spadku od osoby, która dokonała wymiany okien. Sprzedaż lokalu po wymianie okien, a przed złożeniem wniosku o dofinansowanie, powoduje utratę prawa do otrzymania dopłaty. Dopłata nie przysługuje również nowemu nabywcy tego lokalu.
  5. Dopłata do wymiany okien przez lokatora we własnym zakresie uzależniona jest od stwierdzenia braku zaległości we wnoszonych opłatach za użytkowanie lokalu w chwili podejmowania przez Zarząd Spółdzielni decyzji zatwierdzającej wyliczoną dopłatę do wymiany okien. Zarząd może podjąć decyzję o przyznaniu dopłaty również w przypadku występowania zaległości za użytkowanie mieszkania, przy czym przyznana kwota dofinansowania musi zostać przeksięgowana na konto czynszowe z przeznaczeniem na spłatę zaległości.

#### **Część IV. Zakres obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych położonych w domach jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej oraz garaży w zabudowie wolnostojącej, szeregowej i bliźniaczej.**

##### **§13**

Do obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych położonych w domach jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej oraz użytkowników garaży w zabudowie wolnostojącej, szeregowej i bliźniaczej należy:

- 1) utrzymanie w należytych stanie technicznym i estetycznym budynku polegające na:
  - a) remontowaniu i konserwowaniu budynku oraz na wymianie wszelkich instalacji i urządzeń technicznych związanych z budynkiem i zagospodarowaniem działki,
  - b) zagospodarowaniu działki, konserwacji i wymianie ogrodzenia,
- 2) zachowanie bezpieczeństwa ppoż. w budynku i na terenie przynależnej działki,



- 3) wykonywanie przeglądów technicznych budynków, kontroli elementów konstrukcyjnych, przewodów kominowych wentylacyjnych, dymowych i spalinowych oraz instalacji gazowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnych,
- 4) utrzymanie urządzeń i sieci technicznego uzbrojenia związanych z dostarczeniem mediów dla funkcjonowania tych lokali,
- 5) utrzymanie czystości i porządku na terenie nieruchomości oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych, do których przylega nieruchomość, łącznie z koszeniem trawy i utrzymaniem zieleńców,
- 6) utrzymaniem ciągów pieszych związanych z funkcjonowaniem tych lokali,
- 7) odśnieżanie i likwidacja skutków gołoledzi wzdłuż ciągów komunikacyjnych, do których przylega nieruchomość,
- 8) naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych i ceramicznych,
- 9) naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 10) naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 11) naprawa przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych w lokalu aż do studzienki kanalizacyjnej na przyłączy, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 12) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 13) malowanie drzwi, okien, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.

W przypadku stwierdzenia zaniedbań w wykonywaniu obowiązków określonych w punktach 1-13 lub nie realizowania zadań wynikających z przepisów Prawa budowlanego, Spółdzielnia wykona niezbędne prace po uprzednim wezwaniu do usunięcia zaniedbań na koszt osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## **Część V. Zakres obowiązków użytkowników lokali o innym przeznaczeniu stanowiących własność Spółdzielni (lokale w najmie).**

### §14

1. Do obowiązków wyżej wymienionych użytkowników lokali mają zastosowanie zasady określone w §9 i §11, chyba że zapisy umowy najmu stanowią inaczej.
2. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie robót budowlanych i napraw lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie zapisy §2 i §3.

## **Część VI. Postanowienia ogólne.**

### §15

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrożenie bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
2. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu ma obowiązek także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania, w uzasadnionych wypadkach, doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) dokonania odczytów liczników,
  - 3) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających osobę, której przysługuje prawo do lokalu.
3. W przypadku powstania awarii lub usterek w budynku lub lokalu, a ich usunięcie wiązałoby się z koniecznością ingerencji w ponadnormatywne wyposażenie lokalu – osoba, której przysługuje prawo do lokalu ma obowiązek udostępnić lokal i zapewnić dostęp do elementów budynku lub lokalu, w celu usunięcia awarii lub usterek bez prawa do odszkodowania z zastrzeżeniem zapisów §7 ust. 3.

#### §16

1. W razie niewykonania niezbędnych napraw lub wymian przez użytkowników lokali należących do ich obowiązków, a powodujących pogorszenie stanu technicznego i estetycznego nieruchomości bądź uniemożliwiających prawidłowe korzystanie z innych lokali, Spółdzielnia wezwie na piśmie użytkownika do wykonania tego obowiązku, określając termin jego wykonania.
2. W przypadku wykonania przez użytkownika lokalu obowiązków wynikających z niniejszego regulaminu w sposób niezgodny z wymogami, powodujący pogorszenie stanu technicznego i estetycznego nieruchomości bądź uniemożliwiających prawidłowe korzystanie z innych lokali, Spółdzielnia wezwie na piśmie użytkownika do usunięcia nieprawidłowości, określając termin jego wykonania.
3. W przypadku nie zastosowania się przez użytkownika do wezwania o którym mowa w ust.1 i ust.2, Spółdzielnia przeprowadzi niezbędne prace, a kosztami ich wykonania oraz wszystkimi ewentualnymi karami nałożonymi na Spółdzielnię przez uprawnione do tego organy wraz z kosztami niezbędnych ekspertyz i dokumentacji obciąży użytkownika lokalu, który nie zastosował się do wezwania.

### **Część VII. Rozliczenie Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale.**

#### §17

Rozliczeń Spółdzielni z członkami, osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo do lokali oraz najemcami zwalnającymi lokal dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni i niniejszym Regulaminie.

#### §18

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu w rozumieniu art. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwalnający lokal obowiązany jest przekazać lokal Spółdzielni w stanie nie pogorszonym i po opróżnieniu go z rzeczy.
2. Zasady związane z przekazywaniem lokali mieszkalnych po zakończeniu umowy najmu określone są w umowie najmu zawartej pomiędzy stronami.

#### §19

Oceny stopnia zużycia lokali zajmowanych na zasadach spółdzielczych praw do lokali dokonuje rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym wyceny lokalu, który stanowi podstawę do rozliczeń wkładów budowlanych i mieszkaniowych. Rozliczenie lokali zajmowanych na podstawie umowy najmu określa umowa zawarta pomiędzy stronami.

§20

Zwalniane mieszkanie powinno być przyjęte przez Spółdzielnię na podstawie sporządzonego protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez osobę uprawnioną zdającą lokal i przedstawiciela Spółdzielni.

**Część VIII. Postanowienia końcowe.**

§21

1. Traci moc „Regulamin obowiązków Spółdzielni, członków i najemców lokali w zakresie napraw wewnętrznych lokali oraz zasad rozliczeń ze zwalnającymi lokale w TSM” uchwalony w dniu 15.04.2011 r. Uchwałą nr 13/11 Rady Nadzorczej TSM wraz z późniejszymi zmianami.
2. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 14.06.2021 r. Uchwałą nr 17/21 i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

SEKRETARZ

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO

**Tadeusz Smoła**

**Tadeusz Rzepecki**