

**REGULAMIN**  
**określający podstawowe obowiązki spółdzielni i użytkowników lokali**  
**w zakresie konserwacji bieżącej i remontów**  
**w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej HUTNIK w Częstochowie**

**Postanowienia ogólne**

§ 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady przeprowadzania konserwacji i wykonywania remontów w nieruchomościach stanowiących współwłasność Spółdzielni i zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
  - a. **konserwacji bieżącej** – należy przez to rozumieć wykonywanie czynności niezbędnych do utrzymania budynku lub jego części w odpowiednim stanie technicznym, tak aby nie ulegał pogorszeniu z powodu bieżącej eksploatacji;
  - b. **remontach** - należy przez to rozumieć wymianę zużytych lub uszkodzonych elementów budynku i lokali, objętych dokumentacją techniczną;
  - c. **użytkownika lokalu**- należy przez to rozumieć osobę posiadającą tytuł prawny do tego lokalu;
  - d. **nieruchomości wspólnej** - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników lokali, t.j. dachu z rynnami i kominami, ścian zewnętrznych, wiatrołapów, klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń wspólnych (suszarni, pomieszczeń technicznych, gospodarczych i innych), przyłączy i części instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i teletechnicznej;
  - e. **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż.

§ 2

Spółdzielnia jest zobowiązana przeprowadzać konserwację bieżącą i wykonywać remonty części wspólnych budynku i urządzeń z nim związanych.

§ 3

**I. W zakresie robót ogólnobudowlanych:**

**1. Do obowiązków Spółdzielni należy:**

- a. remonty części wspólnych budynku oraz balkonów i loggii balkonowych wraz ze ślusarką;
- b. usunięcie lub pokrycie kosztów usunięcia zniszczeń powstałych wewnątrz lokali na skutek nieszczelności dachu, awarii instalacji centralnego ogrzewania lub wodno-kanalizacyjnej, czynników zewnętrznych po zakwalifikowaniu na podstawie oceny komisji technicznej;
- c. wymiana spękanych i wykruszonych podłóży, po zakwalifikowaniu na podstawie oceny komisji technicznej. W przypadku zakwalifikowania podłóży do wymiany, użytkownik mieszkania zobowiązany jest do usunięcia nawierzchni podłogowej we własnym zakresie, w celu umożliwienia wykonania prac związanych z wymianą podłóży;
- d. naprawa stolarki okiennej w okresie gwarancji, wymienionej przez spółdzielnię;
- e. naprawa bram garażowych z zastrzeżeniem § 4 pkt 6;
- f. naprawa zdewastowanych skrzynek listowych.

## 2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

- a. odnawianie lokalu polegające na malowaniu sufitów i ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych użytych materiałów;
- b. naprawa i wymiana podłóg;
- c. naprawa lub wymiana okuć i uszczelek w stolarni okiennej;
- d. uzupełnianie oszkleń drzwi i okien oraz ich uszczelnienie;
- e. naprawa i wymiana drzwi zewnętrznych i wewnętrznych w lokalach mieszkalnych i użytkowych;
- f. zapewnienie właściwej eksploatacji lokalu celem niedopuszczenia do powstania uszkodzeń np. na skutek nadmiernej wilgotności spowodowanej ograniczeniem przez użytkownika lokalu swobodnej wymiany powietrza;
- g. naprawa skrzynki listowej spowodowana zgubieniem lub złamaniem kluczyka do skrzynki.

## § 4

### Zasady wymiany stolarki okiennej:

1. Wymiana stolarki okiennej i bram garażowych odbywa się na poniższych zasadach:
  - a. wpisanego do rejestru ustnego lub pisemnego wniosku użytkownika mieszkania o złym stanie stolarki okiennej w zajmowanym lokalu składanego do przynależnej administracji osiedla;
  - b. na podstawie wniosku, o którym mowa powyżej komisja kwalifikacyjna w terminie do 30 dni od daty zgłoszenia winna dokonać oceny stanu technicznego, spisując na tę okoliczność stosowny protokół;
  - c. protokół kwalifikacyjny, o którym mowa powyżej winien być wpisany w rejestr stolarki okiennej zakwalifikowanej do wymiany i rejestr bram garażowych;
  - d. wymiana stolarki okiennej zakwalifikowanej do wymiany odbywa się według kolejności rejestrowej, w ilości wynikającej z posiadanych środków finansowych przeznaczonych na ten cel w danym roku z funduszu remontowego danej administracji;
  - e. w przypadku rozbieżności dotyczącej oceny stanu technicznego stolarki okiennej dokonanej przez komisję kwalifikacyjną użytkownikowi lokalu przysługuje tryb odwoławczy określony Statutem Spółdzielni w terminie do 30 dni od daty otrzymania decyzji Zarządu w tej sprawie;
  - f. przyspieszenie terminu wymiany okien może nastąpić w przypadku złego stanu technicznego stolarki okiennej, zagrażającego bezpieczeństwu użytkownika lokalu. Użytkownik lokalu lub ADS powinien zwrócić się do Spółdzielni o powołanie komisji nadzwyczajnej w celu stwierdzenia zasadności przyspieszenia terminu wymiany. Skład komisji powołuje Z-ca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych. Ustalenia i wnioski komisji, kierownik osiedla przedstawia Zarządowi celem podjęcia stosownej decyzji;
  - g. w przypadku nabycia mieszkania od Spółdzielni lub na rynku wtórnym, wymiana stolarki okiennej odbywa się na takich samych zasadach jak dla pozostałych lokatorów.
2. Nie wykonuje się komisyjnych przeglądów w zakresie kwalifikacji stolarki okiennej do wymiany u lokatorów, którzy posiadają wobec Spółdzielni zadłużenie w opłatach za lokale.
 

Dłużnika wnioskującego o zwołanie komisji informuje się o możliwości dokonania przeglądu kwalifikacyjnego po spłaceniu zadłużenia. Odstępstwo od ustalonej zasady możliwe jest jedynie w przypadku występowania zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowników.

3. RSM „Hutnik” nie wykonuje wymiany stolarki okiennej w lokalach, których użytkownicy posiadają zadłużenie wobec Spółdzielni.
4. W przypadku, gdy na lokalu występuje zadłużenie, wówczas przyznanie użytkownikowi tego lokalu zwrotu kosztów poniesionych przez niego na wymianę stolarki okiennej odbywa się wg następujących zasad:
  - a. jeżeli kwota zadłużenia, jaką Spółdzielnia winny jest użytkownik lokalu przewyższa kwotę przyznaną jako zwrot kosztów poniesionych na wymianę stolarki okiennej, wówczas zwrot może być zrealizowany pod warunkiem dokonania przez dłużnika wpłaty kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy stanem zobowiązania wobec Spółdzielni (zadłużenia);  
a przyznanym zwrotem, tak, aby po dokonaniu operacji pozostał zerowy stan zadłużenia;
  - b. jeżeli kwota zadłużenia, jaką Spółdzielnia winny jest użytkownik lokalu jest niższa od kwoty przyznanej jako zwrot kosztów poniesionych na wymianę stolarki okiennej, wówczas część zwrotu w wysokości równej kwocie zadłużenia zostaje przeznaczona na pokrycie długu, a pozostała po potrąceniu część zwrotu na poczet bieżących opłat za użytkowanie lokalu.
5. Koszty wymiany stolarki okiennej, są ustalone według następujących zasad:
  - a. w przypadku lokalu mieszkalnego koszty wymiany ponoszone są po 50% przez Spółdzielnię i użytkownika/ właściciela lokalu niezależnie od wieku budynku;
  - b. w przypadku lokalu użytkowego, koszty stolarki oraz ślusarki okiennej i drzwiowej, zakwalifikowanej do wymiany, w 50% pokrywa najemca, a właściciel lokalu w 100% (dotyczy w całości kosztów związanych z wymianą).
6. Koszty wymiany bram garażowych, ponoszone są wspólnie przez Spółdzielnię i właściciela garażu w wysokości po 50% wartości wymiany bram (robocizna, materiał).  
Bramy garażowe w całym zespole wymienia Spółdzielnia z zachowaniem jednolitego systemu otwierania bram, po uzyskaniu wpłat w części przypadającej na właścicieli garaży.
7. Koszt wymiany stolarki okiennej ustala się w oparciu o cenę brutto wykonawcy, z którym Spółdzielnia zawarła umowę na dostawę i wymianę stolarki w danym roku/okresie.  
Cena powinna uwzględniać montaż nawiewników w oknach
8. Dopuszcza się możliwość wymiany stolarki okiennej przez użytkownika we własnym zakresie:
  - a. w przypadku posiadania protokołu komisyjnego zakwalifikowania stolarki okiennej do wymiany, zwrot kosztów wymiany następuje wg kolejności rejestrowej w tym samym czasie kiedy przypada okres dokonywania wymiany okien przez Spółdzielnię, na wymianę stolarki we własnym zakresie użytkownik powinien uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni;
  - b. w przypadku nieposiadania protokołu kwalifikacyjnego okien do wymiany komisja Spółdzielni dokonuje oględzin i potwierdza fakt wymiany okien stosownym protokołem; Protokół komisji stanowi podstawę do wpisania lokatora do „rejestru osób oczekujących na wymianę stolarki okiennej”;
  - c. zwrot kosztów, o których mowa w podpunktach „a” i „b” nastąpi według kolejności rejestrowej zgodnie ze środkami finansowymi administracji osiedla zaplanowanymi na dany rok na ten cel w wysokości określonej w punkcie 5;
  - d. zwroty odbywają się poprzez przekazanie środków na dobro opłat za używanie lokalu.

9. Użytkownik lokalu, który dokonał wymiany stolarki okiennej bez uprzedniego uzyskania opinii komisji kwalifikacyjnej, w przypadku, gdy posiada zadłużenie wobec RSM „Hutnik” może zostać wpisany do rejestru osób oczekujących na zwrot kosztów poniesionych na wymianę, jednak nie wcześniej, aniżeli z datą spłaty zadłużenia.
10. W przypadku wymiany stolarki okiennej, dokonanej we własnym zakresie przez użytkownika lokalu, przyjmuje on na siebie obowiązek i całkowitą odpowiedzialność za jej prawidłową eksploatację, konserwację i naprawy.
11. W całym okresie eksploatacji stolarki okiennej w danym mieszkaniu Spółdzielnia jeden raz angażuje środki finansowe z funduszu remontowego na cel związany z wymianą okien.
12. Dopuszcza się odstępstwo od zasady określonej w punkcie 11 wyłącznie w przypadku gdy stan techniczny stolarki stwarza zagrożenie dla życia i zdrowia użytkownika lokalu i nie jest on spowodowany niewłaściwą eksploatacją i konserwacją. Oceny stanu technicznego stolarki dokonuje komisja kwalifikacyjna powołana przez Zarząd”.
13. Spółdzielnia nie ma obowiązku naprawy stolarki z tworzyw sztucznych i drewnianej oraz wymiany uszczelek w stolarce wymienionej z udziałem środków finansowych Spółdzielni, jeżeli po upływie gwarancji nastąpi jej uszkodzenie. Obowiązek ten spoczywa na użytkowniku lokalu.
14. W przypadku braku właściwej wentylacji w lokalu, stwierdzonej podczas okresowych kontroli i przeglądów wykonywanych przez służby kominiarskie, realizację zaleceń pokontrolnych, dotyczących montażu nawiewników użytkownik lokalu wykonuje na własny koszt jeżeli dokonał wymiany okien we własnym zakresie. W pozostałym przypadku montaż nawiewników odbywa się na koszt Spółdzielni. Zamontowane nawiewniki powietrza muszą spełniać wymagania określone w warunkach technicznych i Polskich Normach oraz posiadać stosowne aprobaty techniczne i atesty. Powyższe dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych niezależnie od daty i sposobu wymiany stolarki okiennej.

## § 5

### **II. W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:**

#### **1. Do obowiązków Spółdzielni należy:**

- a. konserwacja bieżąca i remonty rurociągów wspólnej instalacji wodociągowej do zaworów odcinających wodę wraz z zaworem i wodomierzem;
- b. legalizacja wodomierzy;
- c. konserwacja i remonty rurociągów wspólnej instalacji kanalizacji sanitarnej wraz z podejściem odpływowym na pionie (trójnikiem);
- d. naprawa podejścia odpływowego do kratki ściekowej i kratki tylko w przypadku jego lokalizacji pod sufitem mieszkania poniżej w przypadku znacznego ograniczenia przepustowości rury przepływowej i braku możliwości jej udrożnienia poprzez kratkę.

#### **2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:**

- a. konserwacja bieżąca i remonty rurociągów instalacji wodociągowej od zaworów odcinających wodę do urządzeń oraz rurociągów instalacji kanalizacji sanitarnej od trójnika do urządzeń;

- b. konserwacja i wymiana urządzeń technicznych i sanitarnych będących na wyposażeniu lokalu, tj. wanien, umywalek, zlewozmywaków, baterii wannowych, umywalkowych, zlewozmywakowych, muszli, sedesów, automatów spłukujących, dolnopłuków wraz z przynależnym osprzętem do instalacji wodno-kanalizacyjnej ( wężyki, zawory odcinające syfony przy urządzeniach);
- c. utrzymanie przewodów odpływowych w stanie umożliwiającym ich drożność, od urządzeń sanitarnych np. zlewozmywaków, wanien, misek klozetowych na odcinku od urządzenia do trójników na pionie instalacyjnym;
- d. umożliwienie dostępu (usunięcie zabudowy) do pionów instalacji wodociągowej i kanalizacji oraz podejść odpływowych z kratek ściekowych w przypadku konieczności ich remontu;
- e. umożliwienie dostępu (usunięcie zabudowy) do wodomierzy celem ich wymiany – legalizacji.

## § 6

### III. W zakresie instalacji gazowej:

#### 1. Do obowiązków Spółdzielni należy:

- a. konserwacja i remont instalacji gazowych z wyłączeniem licznika (gazomierza);
- b. wykonywanie prób szczelności instalacji gazowej z wyłączeniem ingerencji użytkownika lokalu w instalację gazową oraz w przypadkach odcięcia dopływu gazu z winy użytkownika lokalu w trakcie jego zamieszkiwania;
- c. wykonywanie przeglądów instalacji gazowej.

#### 2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

- a. konserwacja i wymiana urządzeń gazowych np. gazowy podgrzewacz wody, kuchnia gazowa;
- b. malowanie instalacji gazowej w lokalu;
- c. **wymiana giętkich przewodów połączeń kuchni gazowych zgodnych z Normą DIN EN 14800 przez osoby uprawnione oraz ich właściwa eksploatacja, zgodnie z wytycznymi określonymi w instrukcji montażu i w karcie gwarancyjnej producenta.**

**Podczas prowadzonych okresowych przeglądów instalacji gazowej użytkownik/ właściciel lokalu jest zobowiązany przedstawić osobie dokonującej w/w czynności kartę gwarancyjną przewodu z datą jego montażu i pieczętą osoby uprawnionej, która za pomocą tego przewodu podłączyła kuchnię gazową;**

- d. przywrócenie instalacji do stanu zgodnego z normami i projektem technicznym wraz z przedłożeniem administracji osiedla protokołu z próby szczelności instalacji gazowej; w przypadku stwierdzenia niezgodnej z obowiązującymi przepisami samowolnej przeróbki instalacji gazowej, bez względu na pomieszczenie, w którym jest dokonana;
3. Zmiany w instalacji gazowej mogą być dokonane wyłącznie za zgodą Spółdzielni z uwzględnieniem warunków technicznych i trybu określonego Ustawą prawo budowlane.

## § 7

### IV. W zakresie instalacji elektrycznej:

#### 1. Do obowiązków Spółdzielni należy:

- a. konserwacja i remonty przewodów i urządzeń instalacji elektrycznej od złącza kablowego stanowiącego granicę eksploatacji pomiędzy dostawcą energii elektrycznej a Spółdzielnią do tablicy licznikowej użytkownika lokalu łącznie z tablicą;
- b. konserwacja i pomiary instalacji elektrycznej;
- c. konserwacja i remonty instalacji domofonowej wraz z unisonami;

- d. konserwacja i remonty oświetlenia zewnętrznego, zasilanego z budynku spółdzielni;
- e. konserwacja i remonty urządzeń zasilających szlabany i bramy.

**2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:**

- a. naprawa instalacji elektrycznej w lokalu wynikająca z jej naturalnego zużycia, wymiana osprzętu elektrycznego w lokalu, np. wyłączników, gniazdek, dzwonka, bezpieczników;
- b. wymiana uszkodzonych podliczników służących do rozliczania energii elektrycznej lokali i garaży;
- c. wymiana uszkodzonych przez użytkownika unifonów instalacji domofonowej;
- d. naprawa uszkodzeń instalacji w lokalach sąsiadujących, powstałych podczas prowadzonych robót remontowych;
- e. naprawa instalacji w piwnicach lokatorskich;
- f. korzystanie z urządzeń elektrycznych o mocy określonej projektem technicznym;
- g. wymiana uszkodzonych wyłączników różnicowo – prądowych, zabezpieczeń nadmiarowo – prądowych typu S w tablicy mieszkaniowej bądź licznikowo – mieszkaniowej.

§ 8

**V. W zakresie instalacji centralnego ogrzewania.**

**1. Do obowiązków Spółdzielni należy:**

- a. w przypadku budynków wyposażonych we wspólną instalację grzewczą (rozprowadzenie pionowe) naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania z odbiornikami (żeliwnymi zestawami grzejnikowymi) wykonanej zgodnie z podstawową dokumentacją techniczną oraz projektami modernizacji instalacji pod indywidualne rozliczenie za c.o.;
- b. w przypadku lokali wyposażonych instalację grzewczą indywidualną dla każdego z lokali naprawa wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania do indywidualnego licznika energii cieplnej, wykonanej zgodnie z podstawową dokumentacją techniczną;
- c. wymiana zaworów termostatycznych i odpowietrzników z wyłączeniem przypadków dewastacji przez użytkownika lokalu;
- d. legalizacja liczników ciepła i wymiana podzielników kosztów.

**2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:**

- a. naprawa odbiorników ciepła tj. grzejniki suszarkowe w łazienkach lub grzejniki innego typu niż żeberkowe żeliwne wbudowane w całym budynku, wymienione w pomieszczeniach mieszkalnych na wniosek i koszt użytkownika lokalu, za uprzednią zgodą i na warunkach technicznych wydanych przez Spółdzielnię. W takim przypadku użytkownik przejmuje na siebie obowiązek ich wymiany i konserwacji, zgodnie z wytycznymi producenta oraz przyjmuje odpowiedzialność za ich prawidłową eksploatację;
- b. malowanie instalacji i grzejników;
- c. pokrycie kosztów naprawy instalacji uszkodzonej z winy użytkownika lokalu, lub w której dokonano przeróbek lub zmian bez zgody Spółdzielni a w szczególności:
  - zmian w dotychczasowym układzie tzw. świecowego;
  - uszkodzeniu lub oberwaniu gałązek grzejnikowych;
  - uszkodzeniu głowicy termostatycznej;
  - zmian w nastawie wstępnej zaworów termostatycznych;
  - zaworów odpowietrzających.

- 3. W uzasadnionym przypadku przywrócenie stanu pierwotnego instalacji odbędzie się na koszt użytkownika lokalu dokonującego zmian w jej układzie.

## § 9

1. Wszystkie uszkodzenia w uzbrojeniu instalacyjnym i konstrukcji budowlanej powstałe wewnątrz lokalu z winy użytkownika, obciążają użytkownika lokalu.
2. Szkody wynikłe w czasie awarii, a powstałe w trwałej zabudowie instalacji uzbrojenia technicznego budynku – lokalu wykonanej przez użytkownika bez zgody Spółdzielni, w całości obciążają użytkownika lokalu.

## § 10

1. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikłe z zawinionego działania użytkownika lokalu, np. w wyniku nie udostępnienia wejścia do lokalu celem sprawdzenia sprawności urządzeń bądź usunięcia awarii.
2. Użytkownik lokalu winny zaistnienia szkody ponosi odpowiedzialność na zasadach Kodeksu Cywilnego.

## § 11

1. Zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń w lokalu mieszkalnym (ich przeznaczenia) wymaga opracowania projektu adaptacji, uzyskaniu opinii budowlanych we wszystkich branżach, opinii kominiarskiej i pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Przebudowa, zabudowa lokalu, mająca wpływ na konstrukcję budynku lub trwałe zasłonięcie uzbrojenia technicznego wymaga uzyskania warunków technicznych od Spółdzielni.
3. Niezastosowanie się do powyższego pociągnie za sobą wszczęcie postępowania określonego w § 9.

## § 12

1. Regulamin zatwierdzony uchwałą nr 13/2018 z dnia 24.04.2018r. Rady Nadzorczej RSM „Hutnik” w Częstochowie.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Traci moc obowiązywania „Regulamin określający podstawowe obowiązki spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie konserwacji bieżącej i remontów w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej HUTNIK w Częstochowie” przyjęty uchwałą nr 7/2017 z dnia 31.01.2017r. Rady Nadzorczej RSM „Hutnik”.