

**REGULAMIN WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO ORAZ  
OBOWIĄZKÓW ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW  
W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOMUNALNIK”  
W CHORZOWIE**

**Regulamin opracowano na podstawie :**

- 1. Prawa Budowlanego, ustawa z dn. 7 lipca 1994r. (Dz.U. Z 2000r. Nr 106, poz 1126 z późniejszymi zmianami)**
- 2. Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dn. 15 grudnia 2000r. ( Dz. U.Nr.4 z 2001r. z późniejszymi zmianami)**
- 3. Kodeksu Cywilnego, ustawa z dn. 23 kwietnia 1964r. (Dz.U.Nr. 16 poz. 93z 1964r. Z późniejszymi zmianami)**
- 4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik”**

**ROZDZIAŁ I**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Prawo Budowlane – Ustawa z dn. 7 lipca 1994r. ( Dz.U.00.106.1126ze zmianami) nakłada na właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych obowiązek utrzymania ich w należyтым stanie technicznym i estetycznym zgodnie z ich przeznaczeniem i wymogami ochrony środowiska.  
Wymagania te realizowane są w procesie remontowym i bieżącej konserwacji.
2. Remont – to wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym  
Pojęcie remontu obejmuje również modernizację.
3. Modernizacja – wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, powodujących jednocześnie jego unowocześnienie.
4. Bieżąca konserwacja – drobne prace budowlane mające na celu zmniejszenie szybkości zużycia obiektu budowlanego lub jego elementu oraz zapewnienie możliwości ich użytkowania zgodnie z ich przeznaczeniem.
5. Ogólne zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego ujęte są w Regulaminie Gospodarki Finansowej Spółdzielni.

6. Zakres rzeczowy planu remontowego tworzony jest w ramach środków finansowych z odpisów na fundusz remontowy.

## PLANOWANIE REMONTÓW

1. Zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę okresowej kontroli :
  - a) raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego :
    - elementów budynków , budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu ,
    - instalacji gazowych oraz przewodów kominowych ( dymowych spalinowych i wentylacyjnych),
    - instalacji urządzeń służących środowiska ( osadników, filtrów powietrza itd.)
  - b) co najmniej raz na pięć lat, polegającej sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i użytkowej całego obiektu i jego otoczenia oraz badanie instalacji elektrycznej i piorunochronowej.
2. Służby Techniczne Spółdzielni dokonują przeglądów technicznych obiektów raz w roku w okresie II półrocza. W tym celu Zarząd Spółdzielni powołuje komisję 3 – osobową w składzie :
  - Pracownik Administracji,
  - Pracownik Działu Technicznego.
3. Działalność remontowa spółdzielni prowadzona jest w oparciu o plan remontów opracowany na poszczególne lata przez Dział techniczny w terminach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.
4. Plan remontów powinien uwzględniać w szczególności :
  - wyniki kontroli okresowych,
  - wnioski z protokołów kontroli zewnętrznych i wewnętrznych,
  - zalecenia odpowiednich przepisów oraz właściwych organów ( tj. Straż Pożarna, P.I.N.B.),
  - pisemne zobowiązania Spółdzielni wobec lokatorów.
5. Przy tworzeniu planu remontów należy każdorazowo uwzględniać następujące wytyczne :
  - a) hierarchię pilności realizacji robót, wynikających z potrzeby i zaleceń :
    - zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia
    - przepisów obligatoryjnych,
    - stałej obsługi konserwacyjnej,
    - zagrożeń awaryjnych
  - b) realne określenie szacunkowego kosztu prac, w oparciu o :
    - szczegółową ocenę zakresu rzeczowego i ilości robót z wykorzystaniem publikowanych wskaźników kosztów jednostkowych,
    - aktualnie kształtujący się poziomu cen lub kalkulacji indywidualnych,

- c) terminy powinny uwzględniać równomiernie rozłożenie prac w roku, zgodnie ze spływem środków finansowych przeznaczonych na remonty,
  - d) rezerwę środków w wysokości 20 – 30 % na roboty awaryjne. Niewykorzystaną rezerwę przeznaczyc należy na wykonanie najpilniejszych robót remontowych.
6. Plan remontów podlega zatwierdzeniu przez Zarząd, a następnie przez radę Nadzorczą.
  7. Zadania wynikające z zatwierzonego planu remontów realizowane są na podstawie umów zawartych z wykonawcami lub zleceń zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.
  8. Ustalanie punktu 5. nie dotyczy awarii, których likwidację dokonuje się niezwłocznie.
  9. Przygotowanie remontów nie ujętych w planie remontów lub wykraczających poza przeznaczone środki wymaga indywidualnej zgody Zarządu.
  10. Każda dokumentacja poprzedzająca wykonanie robót wymaga zaopiniowania przez osobę nadzorującą wykonanie prac ze strony Spółdzielni.
  11. Roboty ( za wyjątkiem awaryjnych) o wartości powyżej 30 000,00 zł zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Nr 16/2003, wymagają zebrania ofert wykonawców.  
W tym celu Dział Techniczny z odpowiednim wyprzedzeniem ogłosi konkurs ofert, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej.
  12. Dla robót finansowanych w całości lub w części ze środków budżetowych obowiązują zasady zlecania robót określane odrębnymi przepisami, tj. ustawą o zamówieniach publicznych.

## **ROZDZIAŁ II**

### **ZASADY PODZIAŁU OBOWIĄZKÓW ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE NAPRAW LOKALI.**

#### **OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI**

Podstawowy zakres obowiązków Administracji Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnętrznych lokali, finansowanych z odpisu na fundusz remontowy, obejmuje:

1. naprawę lub wymianę instalacji zimnej i ciepłej wody do pierwszego zaworu odcinającego w lokalu, łącznie z tym zaworem - bez urządzeń odbierających.
2. naprawę, wymianę i udroźnienie kanalizacji sanitarnej wraz z głównym pionem – bez podłączeń urządzeń do pionu,
3. naprawę lub wymianę instalacji gazowej – bez urządzeń odbierających,

4. naprawę lub wymianę instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, z wyłączeniem mechanicznych uszkodzeń termoregulatorów,
5. naprawę lub przebudowę piecy kaflowych, stanowiących w mieszkaniu jedyne źródło ciepła ,
6. naprawę stolarki okiennej, zakwalifikowanej przez komisję powołaną przez Zarząd Spółdzielni.  
W przypadku powstania usterek z winy lokatora – niewłaściwa konserwacja lub jej brak, koszty naprawy ponosi lokator,
7. naprawę lub wymianę instalacji domofonowej z wyłączeniem aparatu domofonowego zainstalowanego w lokalu.
8. naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych na skutek niewykonania zakresu robót należących do obowiązków Spółdzielni (np. zacieki powstałe na skutek nieszczelności dachu, przemarzanie ścian, awaria centralnego ogrzewania) z wyłączeniem szkód za które użytkownik otrzymał odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej.

## **OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALI**

Użytkownik ma obowiązek wykonania robót wewnątrz lokalu w zakresie :

1. Odnowiania lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do lokalu ( w tym piwnic i komórek) czyli :
  - a) ścian sufitów z usunięciem uszkodzeń tynków
  - b) malowania olejnego stolarki okiennej i drzwiowej ( z wyłączeniem stolarki plastikowej) od strony wewnętrznej i zewnętrznej gwarantującego utrzymanie właściwego stanu technicznego,
  - c) malowania olejnego ( w miarę potrzeb ) grzejników oraz innych elementów wyposażenia lokali, przeznaczonych do malowania, w celu zabezpieczenia przez korozją i zniszczeniem,
  - d) malowanie loggii, balkonów, balustrad balkonowych z zachowaniem uzgodnionej z Zarządem kolorystyki,
2. Napraw, konserwacji i wymiany, a w szczególności :
  - a) stolarki okiennej i drzwiowej wraz z jej uszczelnianiem i szkleniem, z wyłączeniem naprawy stolarki okiennej zakwalifikowanej do naprawy przez Spółdzielnię. W przypadku wymiany stolarki okiennej należy uzgodnić ze Spółdzielnią jej typ i kolor,
  - b) ścianek działowych, sufitów, tynków i okładzin wewnętrznych ( w tym płytek ceramicznych paneli, boazerii),

- c) podłóg, posadzek, glazury w mieszkaniu, loggiach, balkonach,
- d) kotłów c.o., stanowiących własność lokatora ( ogrzewanie etażowe)
- e) instalacji centralnego ogrzewania ( wraz z grzejnikami) stanowiącej własność użytkownika,
- f) zamków i okuć okiennych i drzwiowych ( zawiasy dźwignie itd.),
- g) instalacji wody ziemnej i ciepłej od pierwszego zaworu odcinającego,
- h) urządzeń sanitarnych, urządzeń gazowych, armatury wodnej,

W przypadku korzystania ze wspólnej ubikacji znajdującej się w korytarzu naprawa, konserwacja lub wymiana obciąża korzystających z nich lokatorów w równych częściach.

- i) usuwanie niedrożności podejść kanalizacyjnych do urządzeń sanitarnych zainstalowanych w lokalu do pionu ( kratka ściekowa, syfon),
- j) instalacji elektrycznej wraz z urządzeniami i armaturą białą
- k) szklenie okien w komórkach piwnicznych i innych przynależnych do lokalu,
- l) drzwi w komórkach piwnicznych i innych przynależnych do lokalu,
- m) gniazda zbiorczej anteny telewizyjnej, radiowej i aparatu domofonowego,
- n) usuwanie niedrożności kratek wentylacyjnych wraz z ich wymianą.

#### POSTANOWIENIA DODATKOWE

1. Wszelkie przeróbki w lokalach mieszkalnych, nie wyłączając instalacji elektrycznej, c.o., cwu, zimnej wody, kanalizacji itd., względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne ( stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów lub loggii, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych punktów czerpalnych, grzejników c.o. itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu obowiązujących przepisów.
2. Lokator jest zobowiązany w taki sposób dokonywać przebudowy, zabudowy, ulepszeń czy modernizacji wewnątrz lokalu, aby przypadku konieczności naprawy czy wymiany prowadzonej przez Spółdzielnię jej pracownicy mieli swobodny dostęp do miejsca robót. Brak swobodnego dostępu i konieczność zniszczenia obudowy i innych elementów wyposażenia obciąża lokatora i nie rodzi odpowiedzialności Spółdzielni za szkody.
3. Zabrania się instalowania oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych oraz innego rodzaju pomieszczeniach dodatkowych bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

4. Montaż anten radiowych i telewizyjnych, a także przyłączanie się do zbiorowych anten telewizyjnych jest dozwolone tylko za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.
5. Wszelkie prace remontowe w lokalach użytkowych, garażach i pomieszczeniach gospodarczych (niezależnie od tytułu prawnego do lokalu), nie wyłączając instalacji elektrycznej, c.o., cwu, zimnej wody, kanalizacji itd., względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, zakładanie w krat w oknach, instalowanie dodatkowych punktów czerpalnych, grzejników c.o.. itp.) użytkownicy zobowiązani są wykonywać we własnym zakresie po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2004 z dn 16.03.2004r.