

Uchwała nr 20/2023/RN
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej we Władysławowie
z dnia 4 lipca 2023 roku
w sprawie Zasad określających zakres obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej we Władysławowie i mieszkańców Spółdzielni w
zakresie napraw lokali oraz rozliczeń z tego tytułu

1. Rada Nadzorcza postanawia uchwalić Zasady określające zakres obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej we Władysławowie i mieszkańców Spółdzielni w zakresie napraw lokali oraz rozliczeń z tego tytułu będące załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 6

Przeciwko uchwale głosowało 0

Mirosław Lewandowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Mirosław Lewandowski

Monika Rusak

Sekretarz Rady Nadzorczej
Monika Rusak

**ZASADY OKREŚLAJĄCE ZAKRES OBOWIĄZKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ WE
WŁADYSŁAWOWIE
I MIESZKAŃCÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW LOKALI
ORAZ ROZLICZEŃ Z TEGO TYTUŁU**

§ 1

Definicje

1. Niniejsze zasady dotyczą członków Spółdzielni, osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właścicieli lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
2. Ilekroć w niniejszym dokumencie użyto poniższych określeń, rozumie się przez to:
 - a. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna lub prawna, która posiada członkostwo w Spółdzielni,
 - b. Użytkownik lokalu - członek Spółdzielni, osoba nie będąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni oraz najemcy użytkujący lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu,
 - c. Użytkownik garażu - członek Spółdzielni, osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do garażu, właściciele nie będący członkami Spółdzielni oraz najemcy użytkujący garaże,
 - d. Najemca lokalu - inna osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych oraz osoba prawna korzystająca z lokalu.

§ 2

Naprawy wewnątrz lokali mieszkalnych obciążające Spółdzielnię

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy lub wymianę:
 - a. przewodów instalacji wodociągowej (zimna woda, ciepła woda) do wodomierza indywidualnego wraz z zaworem odcinającym dopływ wody do instalacji wewnątrz lokalu mieszkalnego,
 - b. pionów kanalizacyjnych oraz udrażnianie pionów,
 - c. przewodów instalacji gazowej do zaworów odcinających dopływ gazu do urządzeń odbiorczych wraz z zaworem,
 - d. instalacji centralnego ogrzewania do zaworu (bez głowic- za wyjątkiem kompleksowej modernizacji instalacji w budynku).
 - e. przewodów instalacji elektrycznej do podłączenia ich do tablicy bezpieczników wraz z tablicą (bez bezpieczników),
 - f. instalacji domofonowej, z wyłączeniem słuchawki domofonowej,
 - g. uszkodzonych elementów konstrukcyjnych lokalu, wg oceny inspektora nadzoru budowlanego,
 - h. skrzynek pocztowych przynależnych do lokalu mieszkalnego i utrzymanie ich w należytym stanie, bez wymiany zamków,
 - i. stolarki okiennej w zakresie niezbędnym do bezpiecznego użytkowania w trybie awaryjnym,
 - j. wymiany parapetów zewnętrznych w przypadku remontu elewacji budynku,
 - k. wymiany okien, parapetów w trybie awaryjnym dla potwierdzonych przypadków zagrażających bezpieczeństwu użytkowania. W szczególnych przypadkach Zarząd może polecić wykonanie wymiany w/w stolarki budowlanej w trybie przyspieszonym,



1. balkony, loggie, tarasy są remontowane w przypadku remontu elewacji budynku, w przypadku przecieków oraz złego stanu technicznego zgodnie z oceną inspektora nadzoru.
2. W przypadku wykonania naprawy przez użytkownika lokalu, zwrot kosztu w części finansowanej przez Spółdzielnię nastąpi po spełnieniu przez użytkownika lokalu zasad określonych w decyzji kwalifikacyjnej wydawanej przez Zarząd Spółdzielni. W przypadku, gdy użytkownik lokalu posiada zadłużenie względem Spółdzielni, Spółdzielnia przeznacza kwotę zwrotu na poczet pokrycia zadłużenia na zasadzie potrącenia wierzytelności.
3. Prace nie należące do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i wymiany wewnątrz lokalu należą do obowiązku użytkownika lokalu.
4. Wszelkie rozliczenia finansowe z użytkownikami lokali dokonywane będą na podstawie cen zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni.
5. Spółdzielnia nie ponosi kosztów wymiany parapetów wewnętrznych.

§ 3

Naprawy wewnątrz lokali mieszkalnych obciążające użytkownika lokalu

1. Naprawy wewnątrz lokali nie należące do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkownika lokalu zajmującego lokal.
2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy utrzymanie zajmowanego przez siebie lokalu w należyтым stanie techniczno- sanitarnym i właściwe jego eksploataowanie zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Podstawowym obowiązkiem użytkownika lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokali jest odnawianie lokalu i innych zajmowanych pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie ich w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:
 - a. zapewnienie dostatecznego napływu powietrza między innymi poprzez nawiewniki oraz utrzymanie optymalnej temperatury i wilgotności,
 - b. odnawianie ścian i sufitów wraz z naprawami tynków,
 - c. malowanie stolarki okiennej drewnianej (z zachowaniem pierwotnej kolorystyki) i drzwiowej od strony wewnętrznej i zewnętrznej oraz malowanie ościeży zewnętrznych po wymianie okien i drzwi wejściowych we własnym zakresie z zachowaniem kolorystyki,
 - d. malowanie grzejników, rur i innych urządzeń wraz z zabezpieczeniem przed korozją,
 - e. odnawianie ścian balkonowych, loggii, przegrody balkonowej oraz innych elementów wyposażenia balkonów, tarasów, z zachowaniem kolorystyki zastosowanej przy robotach elewacyjnych,
 - f. konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń sanitarnych, gazowych i elektrycznych, w które jest wyposażony lokal wraz z armaturą i instalacją rozprowadzającą w lokalu mieszkalnym:
 - elektryczną od tablicy bezpiecznikowej wraz z bezpiecznikami,
 - wodociągową od zaworu odcinającego lokal mieszkalny od pionu oraz uszczelnianie i usuwanie przecieków z tych urządzeń,
 - g. usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń znajdujących się w lokalu mieszkalnym do pionów zbiorczych,
 - h. naprawę, konserwację i wymianę instalacji oraz źródła etażowego ogrzewania elektrycznego lub gazowego, kuchenek gazowych i elektrycznych, urządzeń do podgrzewu wody w tym pieców wieloczerpalnych,
 - i. konserwacja i bieżąca naprawa stolarki okiennej i drzwiowej (malowanie, kitowanie, uszczelnianie) oraz wymiana i uzupełnianie szyb i ślusarki; dotyczy to również okien zakwalifikowanych do wymiany,
 - j. naprawa i wymiana podłoża, posadzki i wykładzin podłogowych,



- k. wymiana, konserwacja i naprawa urządzeń sanitarnych wraz z armaturą,
 - l. usuwanie zagrzybienia w lokalu mieszkalnym w przypadku niewłaściwej eksploatacji lokalu i nie zachowania warunków określonych powyżej,
 - m. wymiana parapetów wewnętrznych,
 - n. wymiana słuchawki domofonowej.
4. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim, powstałe z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych, obciążają użytkownika lokalu.
 5. Wykonanie we własnym zakresie robót remontowych i modernizacyjnych, również montaż dodatkowych urządzeń związanych z lokalem mieszkalnym, może być wykonywane wyłącznie za pisemną zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię oraz zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Dodatkowe urządzenia to między innymi wszelkiego rodzaju anteny, klimatyzatory, rolety, markizy, kraty, szyldy, reklamy itp.
 6. Użytkownik lokalu 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 konieczności innych robót zachowany został swobodny dostęp do miejsca robót. Brak swobodnego dostępu i konieczność zniszczenia przebudowy, zabudowy, ulepszeń, modernizacji i innych elementów wyposażenia obciąża użytkownika lokalu i nie rodzi odpowiedzialności Spółdzielni za szkody.
 7. Użytkownik lokalu ponosi koszty związane z naprawą lub wymianą zmodernizowanych elementów oraz związane z ewentualnym przywróceniem do stanu pierwotnego elementów dokonanych przez niego ulepszeń i modernizacji mieszkania w przypadku wystąpienia uszkodzeń tych elementów w trakcie wykonywania napraw i modernizacji przez Spółdzielnię.
 8. Na żądanie Zarządu użytkownik lokalu zobowiązany jest zezwolić osobie upoważnionej przez Spółdzielnię na wstęp do lokalu w umówionym uprzednio terminie w celu:
 - a. przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii,
 - b. wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
 - c. dokonania okresowych przeglądów technicznych i ustalenia zakresu prac niezbędnych do wykonania oraz niezwłocznego wykonania zaleceń wynikających z przeglądów w zakresie obciążającym użytkownika,
 - d. zainstalowania urządzeń pomiarowych, kontroli sprawności tych urządzeń oraz dokonywania legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami metrologicznymi w zakresie obciążającym użytkownika lokalu,
 - e. dokonania odczytów wodomierzy, podzielników kosztów lub mierników.
 9. Naprawy wewnątrz lokalu mieszkalnego należące do obowiązków użytkownika lokalu oraz odnowienie lokalu może być wykonane przez Spółdzielnię tylko odpłatnie. W przypadku nagłych awarii Spółdzielnia może dokonać naprawy wewnątrz lokalu mieszkalnego należącej do obowiązków użytkownika lokalu i pokryć związane z tym koszty, jednak użytkownik zobowiązany jest do zwrotu Spółdzielni poniesionych kosztów nie później niż w terminie 7 dni od dnia zakończenia prac. Zarząd Spółdzielni może w szczególnych przypadkach podjąć decyzję o rozłożeniu płatności na raty, co powinno zostać ujęte w odpowiednim porozumieniu z użytkownikiem lokalu.
 10. Użytkownik lokalu może być zobowiązany do pokrycia dodatkowych kosztów wynikających z wdrożenia nowych rozwiązań technicznych.
 11. Użytkownik w przypadku uszkodzenia zamka w skrzynce pocztowej zobowiązany jest dokonać jego naprawy lub wymiany oraz dorobić na własny koszt klucze w przypadku ich zgubienia.


Rach

12. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do prowadzenia na własny koszt bieżącej konserwacji dodatkowych urządzeń związanych z lokalem mieszkalnym oraz dbania o ich właściwy stan techniczny. W przypadku powstania uszkodzenia mienia Spółdzielni w trakcie montażu i eksploatacji urządzeń dodatkowych pełną odpowiedzialność majątkową i cywilną ponosi użytkownik lokalu.
13. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wywieźć na własny koszt gruz i inne pozostałości po wykonywanych wewnątrz lokalu robotach remontowych i modernizacyjnych zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach.
14. Użytkownikowi lokalu nie wolno:
 - a. instalować dodatkowych urządzeń związanych z lokalem bez uzyskania zgody Spółdzielni,
 - b. zasłaniać i zmniejszać przekroje otworów i kratki wentylacyjnych w lokalu,
 - c. montować wentylatorów z napędem elektrycznym i okapów kuchennych z wentylatorem elektrycznym z podłączeniem przewodu tłocznego do przewodu kominowego lub wentylacyjnego, z wyłączeniem budynków wyposażonych w niezależne kanały wentylacyjne przeznaczone na ten cel,
 - d. wykonywać żadnych prac konstrukcyjnych, związanych ze stolarką okienną i drzwiową w zakresie drzwi i okien zewnętrznych, zmieniających przeznaczenie lokalu, układ pomieszczeń i sposób ich funkcjonowania bez uzyskania zgody Spółdzielni.

§ 4

Naprawy lokali użytkowych obciążające Spółdzielnię

Spółdzielnia jest zobowiązana do wykonania robót w zakresie:

- a. naprawy lub wymiany pionów instalacyjnych oraz instalacji centralnego ogrzewania w lokalach użytkowych na zasadach najmu,
- b. naprawy lub wymiany uszkodzonych elementów konstrukcyjnych lokalu lub pawilonu wg oceny inspektora nadzoru budowlanego,
- c. naprawy lub wymiany pokryć dachowych wraz z obróbką blacharską w lokalach użytkowych,
- d. naprawy lub wymiany stolarki okiennej, drzwiowej, a także metalowej w lokalach użytkowych na zasadach najmu.

§ 5

Naprawy lokali użytkowych obciążające użytkowników lokali i najemców lokali użytkowych

1. Naprawy lokali użytkowych nie należące do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale oraz najemców lokali.
2. Do obowiązków użytkowników lokali należy utrzymanie zajmowanego przez siebie lokalu użytkowego oraz pomieszczeń dodatkowych w należyтым stanie i właściwe eksploataowanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Podstawowym obowiązkiem użytkownika lokalu użytkowego w zakresie napraw wewnątrz lokali jest odnawianie lokalu i innych zajmowanych pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie ich w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:
 - a. zapewnienie dostatecznego napływu powietrza oraz utrzymanie normatywnej temperatury i wilgotności poprzez montaż nawiewników powietrza,
 - b. odnawianie ścian i sufitów,
 - c. malowanie (z zachowaniem pierwotnej kolorystyki) stolarki okiennej drewnianej, metalowej i drzwiowej od strony wewnętrznej i zewnętrznej oraz malowanie ościeży


Kuch

- zewnątrznych po wymianie okien we własnym zakresie z zachowaniem kolorystyki elewacji,
- d. malowanie grzejników, rur i innych urządzeń wraz z zabezpieczeniem przed korozją,
 - e. wymiana głowic z wyłączeniem lokali użytkowanych na zasadach najmu.
4. Do obowiązków użytkownika lokalu użytkowego należy w szczególności:
- a. konserwacja, naprawa i wymiana poziomów instalacyjnych oraz urządzeń sanitarnych, gazowych i elektrycznych wraz z armaturą i instalacją rozprowadzającą w lokalu,
 - b. uszczelnianie i usuwanie przecieków z urządzeń sanitarnych, usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń znajdujących się w lokalu do pionów zbiorczych,
 - c. naprawa lub wymiana uszkodzonych tynków ścian i sufitów wraz z malowaniem,
 - d. naprawa lub wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, także metalowej, z wyłączeniem lokali użytkowanych na zasadach najmu,
 - e. naprawa i wymiana podłoga, posadzek i wykładzin podłogowych,
 - f. usuwanie zagrzebienia w lokalu w przypadku niewłaściwej eksploatacji lokalu.
5. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z winy użytkownika lokalu lub osób w nim przebywających, obciążają użytkownika.
6. Wykonanie we własnym zakresie robót remontowych i modernizacyjnych, również montaż dodatkowych urządzeń związanych z lokalem, może być wykonywane wyłącznie za pisemną zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię oraz zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Dodatkowe urządzenia to między innymi wszelkiego rodzaju anteny, klimatyzatory, rolety, markizy, kraty, szyldy, reklamy itp.
7. Użytkownik lokalu ponosi koszty związane z naprawą lub wymianą zmodernizowanych elementów oraz związane z ewentualnym przywróceniem do stanu pierwotnego elementów dokonanych przez niego ulepszeń i modernizacji lokalu w przypadku wystąpienia uszkodzeń tych elementów w trakcie wykonywania napraw i modernizacji przez Spółdzielnię.
8. Użytkownik lokalu 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 konieczności innych robót zachowany został swobodny dostęp do miejsca robót. Brak swobodnego dostępu i konieczność zniszczenia przebudowy, zabudowy, ulepszeń, modernizacji i innych elementów wyposażenia obciąża użytkownika lokalu i nie rodzi odpowiedzialności Spółdzielni za szkody.
9. Na żądanie Spółdzielni użytkownik lokalu zobowiązany jest zezwolić osobie upoważnionej przez Spółdzielnię na wstęp do lokalu w celu:
- a. przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii,
 - b. wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
 - c. dokonania okresowych przeglądów technicznych oraz ustalenia zakresu prac niezbędnych do wykonania oraz niezwłocznego wykonania zaleceń wynikających z przeglądów w zakresie obciążającym użytkownika,
 - d. zainstalowania urządzeń pomiarowych, kontroli sprawności tych urządzeń oraz dokonywania legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami metrologicznymi w zakresie obciążającym użytkownika lokalu,
 - e. dokonania odczytów wodomierzy, podzielników kosztów lub mierników.
10. Użytkownik lokalu zobowiązany jest pokryć w niezbędnym zakresie koszty modernizacji budynku.



§ 6

Naprawy wewnątrz garaży wbudowanych obciążające Spółdzielnię

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do wykonania wewnątrz garażu wbudowanego naprawy i wymiany elementów konstrukcyjnych oraz elementów stanowiących części wspólne.
2. Garaże wielostanowiskowe w rozumieniu niniejszych zasad są traktowane jak garaże wbudowane.

§ 7

Naprawy wewnątrz garaży wbudowanych obciążające użytkownika garażu

1. Do obowiązków użytkownika garażu należy utrzymanie zajmowanego przez siebie garażu w należytych stanie i właściwe eksploataowanie garażu zgodnie z jego przeznaczeniem, a także:
 - a. naprawa i wymiana tynków sufitów i ścian oraz malowanie ścian i sufitów w okresach gwarantujących utrzymanie garażu w należytej czystości,
 - b. naprawa, konserwacja i wymiana indywidualnej bramy wjazdowej do garażu oraz jej malowanie w okresach gwarantujących utrzymanie bramy we właściwym stanie technicznym,
 - c. naprawa i wymiana podłoża,
 - d. usuwanie niedrożności przewodów odpływowych w garażu.
2. Na żądanie Spółdzielni użytkownik garażu zobowiązany jest zezwolić osobie upoważnionej przez Spółdzielnię na wstęp do garażu w celu:
 - a. przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii,
 - b. wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
 - c. dokonania okresowych przeglądów technicznych oraz ustalenia zakresu prac niezbędnych do ich wykonania oraz niezwłocznego wykonania zaleceń wynikających z przeglądów w zakresie obciążającym użytkownika,
 - d. zainstalowania urządzeń pomiarowych, kontroli sprawności tych urządzeń oraz dokonywania legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami metrologicznymi w zakresie obciążającym użytkownika lokalu.
3. Wykonywanie wszelkich robót remontowych i modernizacyjnych wewnątrz garażu wbudowanego każdorazowo wymaga zgody Spółdzielni i na warunkach określonych przez Spółdzielnię oraz zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
4. Użytkownik garażu ponosi koszty związane z naprawą lub wymianą zmodernizowanych elementów oraz związane z ewentualnym przywróceniem do stanu pierwotnego elementów dokonanych przez niego ulepszeń i modernizacji garażu w przypadku wystąpienia uszkodzeń tych elementów w trakcie wykonywania napraw i modernizacji przez Spółdzielnię.
5. Użytkownik garażu jest zobowiązany w taki sposób dokonać przebudowy, zabudowy, ulepszeń czy modernizacji, aby w przypadku konieczności naprawy lub wymiany przez Spółdzielnię zachowany został swobodny dostęp do miejsca robót. Brak swobodnego dostępu i konieczność zniszczenia przebudowy, zabudowy, ulepszeń, modernizacji i innych elementów wyposażenia obciąża użytkownika garażu i nie rodzi odpowiedzialności Spółdzielni za szkody.
6. Użytkownicy garaży wolnostojących i szeregowych wykonują wszelkie remonty, przeglądy, naprawy i konserwacje zarówno zewnątrz jak i wewnątrz garaży we własnym zakresie i na swój koszt.

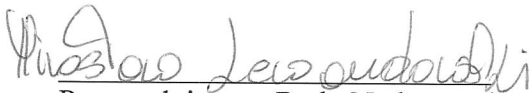


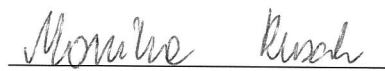
Handwritten signature and the word "Kraw" written below it.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. Rozliczenia Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale dokonywane są zgodnie z postanowieniami Statutu oraz odrębnymi umowami zawieranymi ze Spółdzielnią.
2. Zasady określające zakres obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej we Władysławowie i mieszkańców Spółdzielni w zakresie napraw lokali oraz rozliczeń z tego tytułu zostały przyjęte na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 20/2023/RN z dnia 4 lipca 2023 roku, wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały i uchylają wcześniejsze zasady w tym zakresie.


Przewodniczący Rady Nadzorczej
Mirosław Lewandowski


Sekretarz Rady Nadzorczej
Monika Rusak