

REGULAMIN

obowiązków LWSM „Wrzeszcz” i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.

§ 1.

Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są remonty, wymiana wewnętrznych elementów wyposażenia instalacji, wykończenie wnętrz i urządzeń, usuwanie awarii w lokalach mieszkalnych, piwnicach lokatorskich, loggiach, balkonach, jak również w pozostałych pomieszczeniach wspólnego użytku.

§ 2.

Konserwacją w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest okresowe przeprowadzanie przeglądów, usuwanie braków, udrażnianie i przywracanie pełnej sprawności zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 3.

Przez określenie użytkownik lokalu rozumie się:

1. członka Spółdzielni zamieszkującego lokal na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności,
2. posiadacza lokalu na prawach odrębnej własności, na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędącego członkiem spółdzielni,
3. najemcę lokalu.

§ 4.

Na podstawie obowiązujących regulacji Spółdzielni, właściciel lokalu zobowiązany jest do przestrzegania poniższych zasad przy planowaniu i prowadzeniu remontu w lokalu mieszkalnym.

1. Przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac remontowych właściciel lokalu musi uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni. Wniosek powinien zawierać termin oraz szczegółowy opis planowanego zakresu prac.
2. W przypadku planowania zmian konstrukcyjnych (np. usunięcia ścian nośnych, wykucia dodatkowych otworów, modyfikacji pierwotnej instalacji) właściciel lokalu musi dodatkowo przedstawić zgodę właściwego organu nadzoru budowlanego.
3. Zabudowa loggii i balkonu, montowanie krat w oknach i loggiach wymaga zgody Spółdzielni.
4. Poinformowania mieszkańców poprzez wywieszenie informacji na częściach wspólnych budynku o przewidywanym okresie trwania prac remontowych.
5. Przeprowadzania prac remontowych, które mogą zakłócać spokój sąsiadów, od poniedziałku do piątku w godzinach 8-17, a w soboty 8-13.
6. Zabezpieczenia klatki schodowej podczas remontu przed pracami pyłącymi i bieżącego sprzątania części wspólnych, w przypadku ich zanieczyszczenia spowodowanego remontem.
7. Podczas remontu mieszkania wywóz gruzu i odpadów budowlanych podlega określonym wymogom prawnym oraz regulacjom lokalnym (np. miejskim, spółdzielczym). Oto główne warunki, jakie należy spełnić:

- a) wyrzucanie gabarytów i odpadów nietypowych zgodnie z harmonogramem odbioru ustalonym przez CMG,
 - b) zakaz wyrzucania do śmietników komunalnych gruzu, tynków, odpadów budowlanych i remontowych, w tym również starych płytek, paneli, okien, drzwi, armatury, itp.
 - c) właściciel lokalu jest zobowiązany samodzielnie zorganizować i sfinansować wywóz odpadów budowlanych poprzez np. wynajęcie kontenera na gruz od firmy specjalizującej się w odbiorze odpadów budowlanych.
 - d) ustawienie kontenera/ worka/ бага na chodniku, drodze, trawniku lub terenie należącym do Spółdzielni wymaga zgody Spółdzielni.
 - e) na wezwanie Spółdzielni właściciel lokalu zobowiązany jest do przedłożenia dokumentów potwierdzających prawidłowe składowanie i wywóz śmieci i odpadów budowlanych,
 - f) zakazuje się wysypywania gruzu luzem na chodnik, trawnik, ulicę oraz przechowywania worków z gruzem w częściach wspólnych budynku (np. na korytarzu, klatce schodowej, przy zsypie).
8. Na zbiorczych przewodach wentylacyjnych zabrania się montowania nawiewników mechanicznych i wyciągów kuchennych.
9. Właściciel lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za usterki i szkody powstałe podczas prowadzenia prac remontowych.
10. Wszelkie inne prace niewymienione w obowiązkach Spółdzielni leżą w gestii użytkownika lokalu.

§ 5.

Lokale mieszkalne

Podział obowiązków w zakresie wykonywania i finansowania robót remontowych i konserwacyjnych lokali mieszkalnych jest następujący:

1. Roboty ogólnobudowlane.

1) Obowiązki Spółdzielni:

- a) przewody wentylacji grawitacyjnej, spalinowej, dymowej i mechanicznej wraz z ich udrożnieniem i konserwacją. W razie stwierdzenia samowolnych przeróbek naprawa nie zostanie wykonana.

2) Obowiązki właściciela lokalu:

- a) naprawa uszkodzonych tynków, podłóży, wykładzin ściennych,
- b) naprawa, wymiana i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
- c) wymiana okien i drzwi balkonowych oraz ich bieżąca konserwacja (szklenie, wymiana okien, zamków),
- d) roboty malarskie ścian sufitów, podłóg, rur instalacyjnych i stolarki,
- e) naprawa, wymiana i konserwacja drzwi wewnętrznych i drzwi wejściowych do mieszkań (z klatki schodowej),
- f) montowanie nawiewników w oknach,
- g) ściany działowe można usunąć wyłącznie po akceptacji wniosku wydanego przez inspektora budowlanego Spółdzielni.

2. Roboty instalacji co i cwu.

1) Obowiązki Spółdzielni:

- a) naprawa, wymiana i konserwacja przewodów c.o. do zaworu termostatycznego włącznie,
- b) naprawa, wymiana i konserwacja pionów instalacji cw i cwu do zaworów odcinających włącznie

2) Obowiązki właściciela lokalu:

- a) ponoszenie kosztów zakupu i wymiany głowic termostatycznych i wodomierzy,
- b) uzyskanie zgody Spółdzielni na zmianę typu grzejników,
- c) wykonanie robót związanych z wymianą grzejników w okresie przerwy grzewczej od 1 czerwca do 1 września bieżącego roku.

3. Roboty instalacji wod – kan.

1) Obowiązki Spółdzielni

- a) Naprawa, wymiana i konserwacja instalacji z.w. c.w.u do zaworów odcinających włącznie.
- b) w wypadku robót powodujących uszkodzenia glazury i terakoty, Spółdzielnia nie jest zobowiązana do jej uzupełnienia bądź wymiany,
- c) naprawa, wymiana i konserwacja pionów kanalizacyjnych do końca kielicha (trójnika).

2) Obowiązki użytkownika właściciela lokalu

- a) naprawa i montaż instalacji kanalizacji poza trójnikiem,
- b) naprawa, wymiana i konserwacja instalacji zimnej i ciepłej wody od zaworów odcinających do poszczególnych punktów poboru,
- c) naprawa, wymiana i konserwacja poziomów odpływowych do pionów kanalizacyjnych
- d) naprawa, wymiana i konserwacja wszystkich urządzeń sanitarnych lokali tj. wanien, umywalk, zmywaków, zlewów, misek ustępowych wraz z deskami sedesowymi, spłuczek, wodomierzy, termoforów i liczników wraz z wymianą uszczelek, baterii, wężyków itp.
- e) w przypadku przeprowadzania wymiany pionów kanalizacyjnych przez Spółdzielnię właściciel lokalu ma obowiązek udostępnienia lokalu. W przypadku nieudostępnienia lokalu właściciel przejmuje odpowiedzialność za cały niewymieniony odcinek.

4. Roboty gazownicze.

1) Obowiązki Spółdzielni

- a) naprawa, wymiana i konserwacja instalacji wewnętrznej gazu od zaworu odcinającego do urządzenia technicznego,
- b) dokonanie corocznych przeglądów gazowych

2) Obowiązki użytkownika lokalu

- a) wymiana i instalacja urządzeń gazowniczych takich jak kuchenki, termy gazowe (piecyki grzewcze) musi być wykonana bezwzględnie przez instalatorów posiadających stosowne uprawnienia,
- b) przeprowadzanie corocznego serwisu term gazowych,
- c) zaleca się montaż czujek gazowych.

5. Roboty elektryczne

1) Obowiązki Spółdzielni

- a) naprawa, wymiana i konserwacja przewodów elektrycznych zasilających zabezpieczenie przedlicznikowe wraz z zabezpieczeniem,
- b) naprawa i konserwacja instalacji domofonowej zgodnie z regulaminem,
- c) przeglądy instalacji elektrycznych co 5 lat.

2) Obowiązki użytkownika lokalu

- a) naprawa, wymiana i konserwacja instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu wraz z tablicą licznikową i zabezpieczeniem zalicznikowym,
- b) wymiana i konserwacja osprzętu elektrycznego oraz punktów oświetleniowych w mieszkaniach,
- c) zmiany polegające na zwiększeniu poboru prądu (siły) muszą uzyskać akceptację inspektora ds. elektrycznych.

§ 5.

Inne pomieszczenia

1. Piwnice użytkowników.

1) Obowiązki Spółdzielni

- a) naprawa, wymiana i konserwacja instalacji przebiegających przez piwnice użytkowników.

2) Obowiązki właściciela / użytkownika lokalu

- b) bieżąca konserwacja, naprawa i wymiana okienek piwnicznych, drzwi wejściowych, ścianek działowych i instalacji elektrycznych,
- c) zabrania się montowania gniazd elektrycznych w pomieszczeniach piwnicznych lokatorskich.

2. Loggie i balkony.

1) Obowiązki Spółdzielni

- a) wykonywanie remontów balkonów i loggi.

2) Obowiązki właściciela / użytkownika lokalu

- b) wykonywanie robót naprawczych i malarskich w obrębie loggii, balkonów – malowanie ścian, sufitów, naprawa posadzek, uzupełnianie fug oraz malowanie balustrad, zgodnie z zatwierdzoną dla danego budynku kolorystyką.

3. Klatki schodowe, pralnie, suszarnie, zsypy śmieci, dźwigi i korytarze piwniczne.

1) Obowiązki Spółdzielni

- a) wykonywanie robót naprawczych i konserwacyjnych w pełnym zakresie.

3) Obowiązki właściciela / użytkownika lokalu

- a) odpowiada finansowo za spowodowanie uszkodzenia.

§ 6.

Rozliczenie finansowe Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokal (dot. użytkowników mieszkań lokatorskich)

1. Rozliczenia Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale z tytułu udziału, wkładu mieszkaniowego, budowlanego, opłat czynszowych i spłaty kredytu – dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Wartość nakładów, o których mowa w § 6 nie jest zaliczana na wkłady budowlane lub mieszkaniowe i nie jest ewidencjonowana w księgach Spółdzielni.
3. Członek zwalniający lokal zobowiązany jest:
 - 1) przekazać go do Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia,
 - 2) pokryć koszt zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych lokalu, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu,
 - 3) przywrócić lokal do stanu pierwotnego, na żądanie Spółdzielni, jeżeli przeróbki trwałe wykonane zostały bez zgody Spółdzielni,
 - 4) pokryć opłaty czynszowe za czas remontu mieszkania, a jeżeli roboty obciążające członka wykonuje Spółdzielnia, opłaty czynszowe pobiera się za okres nie dłuższy niż 30 dni.
4. Użytkownik lokalu realizujący remont we własnym zakresie powinien:
 - 1) prace remontowe wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Spółdzielnię,
 - 2) wykonać remont w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią,
 - 3) pokryć czynsz za czas remontu,
 - 4) uzgodnić termin komisyjnego odbioru prac remontowych i mieszkania.
5. Kosztorys odnowienia lokalu zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
6. Rozliczanie osób zwalniających lokale następuje zgodnie z cenami obowiązującymi w momencie здаwania lokalu.
7. W przypadku wzajemnej zamiany mieszkań Spółdzielnia nie przeprowadza rozliczeń tytułu pokrycia kosztów odnowienia lokalu, a zamieniający mieszkanie dochodzą do porozumienia między sobą. Nowo przyjęty użytkownik przyjmuje na siebie zobowiązanie dotyczące zużycia mieszkania przez zwalniającego.
8. Postanowienia ust. 7 stosuje się również do osób obejmujących mieszkanie w wyniku spadkobrania lub notarialnej umowy cywilnoprawnej (kupno, sprzedaż, darowizna).
9. Ustala się następujący skład Komisji odbioru i wyceny zwalniających lokale:
 - 1) Inspektor nadzoru budowlanego
 - 2) Przedstawiciel Spółdzielni
 - 3) Przekazujący mieszkanieKomisja może być rozszerzona o przyszłego użytkownika mieszkania.
10. Użytkownik lokalu przekazujący mieszkanie jest zobowiązany na własny koszt do odnowienia mieszkania polegającego na:
 - 1) pomalowaniu sufitów i ścian wraz z naprawą tynków i podłóg,
 - 2) pomalowaniu drzwi i okien od strony zewnętrznej i wewnętrznej, rur i grzejników,
 - 3) dokonaniu napraw i uzupełnienia urządzeń technicznych wyposażenia mieszkania,
 - 4) naprawy zniszczonych podłóg, a w przypadku podłóg parkietowych ich wycyklinowania,
 - 5) uzupełnienia oszklenia, zamków, kluczy itp.,
 - 6) malowaniu balkonów i loggii od strony wewnętrznej z zachowaniem obowiązującej kolorystyki.
11. Ostateczne rozliczenie z ustępującym użytkownikiem następuje maksymalnie w terminie 2 miesięcy od daty przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorcza LWSM „Wrzeszcz” Uchwałą nr 59/25 z mocą obowiązującą od dnia 14 lipca 2025 roku.