

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Regulamin określa obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej "Kabel" w Ożarowie Mazowieckim, jej członków oraz użytkowników lokali Spółdzielni w zakresie napraw lokali w celu utrzymywania otoczenia oraz wszystkich urządzeń w najlepszym stanie technicznym i estetycznym a także innych obowiązków związanych z użytkowaniem i eksploatacją lokali.

§ 2

1. W ramach wnoszonych przez mieszkańców comiesięcznych opłat Spółdzielnia obowiązana jest do:

- 1) naprawy przewodów instalacyjnych, przechodzących przez lokal i znajdujących się w lokalu, w tym:
 - a) pionów instalacji gazowej do zaworu odcinającego instalację włącznie,
 - b) pionów instalacji wody ciepłej i zimnej do zaworu odcinającego włącznie (w przypadku utrudnionego dostępu do pionów instalacji oraz zaworu odcinającego z powodu zakrycia glazurą, tynkiem, boazerią, meblami wbudowanymi itp., naprawy i konserwacja wykonywane będą na koszt użytkownika),
 - c) pionów instalacji kanalizacyjnej bez podejścia do urządzeń,
 - d) przewodów instalacji elektrycznej do bezpieczników wewnętrznych,
 - e) przewodów wentylacyjnych,
 - f) instalacji centralnego ogrzewania w całości,
- 2) naprawy i wymiany pokryć dachowych,
- 3) napraw polegających na usuwaniu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonania napraw należących do obowiązku Spółdzielni, np. usunięcie zacieków powstałych w wyniku nieszczelności dachów,
- 4) dbania o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków i ich otoczenia, do którego zalicza się w szczególności: place zabaw, piaskownice, altany śmietnikowe oraz pomieszczenia przeznaczone do ogólnego użytku jak: korytarze klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie itp.,
- 5) zapewnienia wyposażenia domów w informacje porządkowe i administracyjne oraz oświetlenia miejsc przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- 6) utrzymania w sezonie grzewczym we wszystkich pomieszczeniach budynków osiedla temperatury zgodnej z obowiązującymi normami państwowymi,
- 7) zapewnienia dostawy do mieszkań wszystkich przewidywanych projektem mediów (z wyjątkiem instalacji zbiorczej anteny telewizyjnej i kablowej),
- 8) zapewnienia stałego funkcjonowania dźwigów,
- 9) zabezpieczenia klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku przed utratą ciepła,
- 10) skutecznego zabezpieczenia ogólnych wejść do piwnic i na dachy budynków,
- 11) zapewnienia stałej konserwacji i naprawy urządzeń technicznych,
- 12) zapewnienia systematycznego wywozu śmieci.

2. Wymienione w ust. 1 pkt 1, 2 i 3 naprawy Spółdzielnia ma obowiązek wykonać w terminie 1 miesiąca od daty zgłoszenia, a w przypadkach awaryjnych - niezwłocznie.

3. W przypadkach niewykonania przez Spółdzielnię napraw w podanych terminach, członek lub użytkownik, jeżeli zawarta z nim umowa nie stanowi inaczej, ma prawo zlecić ich wykonanie we własnym zakresie, a powstałymi kosztami obciążyć Spółdzielnię, z tym, że Spółdzielnia przysługuje prawo weryfikacji kosztów, zgodnie z obowiązującymi cennikami.

§ 3

1. Jeżeli członek lub użytkownik lokalu odmawia jego udostępnienia celem wykonania przez Spółdzielnię naprawy bądź wymiany instalacji określonych w § 2 ust. 1 pkt 1, a także, gdy Spółdzielnia stwierdzi, że sposób używania instalacji jest niewłaściwy i grozi uszkodzeniem lokalu lub sąsiednich pomieszczeń, Spółdzielnia ma prawo odłączenia tych instalacji od zasilania.
2. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednio powstaniem znacznych szkód, członek lub użytkownik obowiązany jest na żądanie Spółdzielni do niezwłocznego udostępnienia lokalu. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu lub nieobecności mieszkańców, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów prawa.
3. Spółdzielnia ma prawo obciążyć członka lub użytkownika kosztami zniszczeń powstałych z jego winy.
4. Spółdzielnia ma prawo obciążenia członka lub użytkownika kosztami bonifikat udzielonych innym mieszkańcom budynku z tytułu nie udostępnienia w wyznaczonym dniu lokalu Spółdzielni, celem usunięcia awarii instalacji.

§ 4

1. Członek oraz użytkownik lokalu jest obowiązany:
 - 1) utrzymywać zajmowany lokal i przydzielone mu pomieszczenia gospodarcze (piwnicę) we właściwym stanie sanitarnym i technicznym,
 - 2) zgłaszać zauważone awarie instalacji,
 - 3) udostępnić lokal na czas i w zakresie niezbędnym do wykonania naprawy instalacji i urządzeń, zgodnie z w § 2 Regulaminu.W przypadku nie udostępnienia lokalu przyjmuje na siebie obowiązek naprawy i konserwacji instalacji lokalu, jak również pokrycia szkód powstałych w wyniku nie udostępnienia lokalu lub nieskutecznie prowadzonych napraw,
 - 4) dokonywać wewnątrz lokalu:
 - a) naprawy i wymiany podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych,
 - b) naprawy powierzchni ścian wykładanych płytkami ceramicznymi,
 - c) regulacji, naprawy stolarki okiennej lokalu (wymiana za zgodą Spółdzielni),
 - d) pasowania, regulacji, naprawy i wymiany stolarki drzwiowej lokalu,
 - e) wymiany uszkodzonych szyb w oknach i drzwiach lokalu,
 - f) naprawy i wymiany mebli wbudowanych,
 - g) naprawy i wymiany instalacji ciepłej i zimnej wody od zaworu odcinającego do odbiorników
 - h) naprawy i wymiany wszystkich urządzeń sanitarnych i technicznych (baterii, wanien, kuchni gazowych i elektrycznych, spłuczek ustępowych wraz z armaturkami, sedesów, umywalek itp.) oraz instalacji kanalizacyjnych,
 - i) usuwania zatorów w przewodach kanalizacyjnych spowodowanych przez zajmującego lokal
 - j) naprawy i wymiany osprzętu elektrycznego i bezpieczników,
 - k) konserwacji, naprawy i wymiany wszystkich elementów nie stanowiących pierwotnego wyposażenia lokalu,
 - 5) odnawiać zajmowany lokal, tj.:
 - a) naprawiać posadzki (szlichty) na balkonach,
 - b) malować sufity i ściany wraz z usuwaniem uszkodzeń tynków,
 - c) malować farbami olejnymi drzwi, okna, lamperie oraz grzejniki i inne elementy występujące w mieszkaniach malowane olejno dla zabezpieczenia przed korozją.
2. Wymienione w ust. 1 czynności powinny być wykonywane w okresach gwarantujących

stałe utrzymanie pomieszczeń w czystości, a urządzeń w sprawności technicznej.

3. Do napraw wymienionych w ust. 1 pkt 3 nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek lub wad urządzeń i materiałów budowlanych w okresie gwarancji i rękojmi budynku.

4. Członek lub użytkownik jest obowiązany do likwidacji zniszczeń powstałych w związku z niewykonaniem lub nieprawidłowym wykonaniem ciężących na nim obowiązków.

§ 5

1. Wszelkich przebudów lokalu, zmian konstrukcyjnych oraz zmian w jego układzie funkcjonalnym, członek lub użytkownik może dokonywać jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni, przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

2. Uzyskanie zgody nie jest wymagane w przypadkach instalowania dodatkowego wyposażenia, a mianowicie:

- 1) położenia parkietu z wykonaniem instalacji dźwiękochłonnej,
- 2) montażu mebli wbudowanych (szaf wnękowych, pawlaczy),
- 3) wykonania zmywalnych okładzin ściennych,
- 4) zmiany wykładzin podłogowych w kuchni, łazience itp.,
- 5) montażu boazerii drewnianych.

3. Prace wskazane w ust. 2 mają być wykonane w taki sposób, aby pozostawić dostęp do instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, centralnego ogrzewania oraz puszek i gniazd instalacji elektrycznej.

4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia i zniszczenia wyposażenia powstałe w wyniku napraw, będących obowiązkiem Spółdzielni, w sytuacji, gdy członek lub użytkownik lokalu nie zastosował się do wskazanych wyżej wymogów.

§ 6

1. Zakładanie anten satelitarnych, szyldów, szafek reklamowych oraz dokonywanie wszelkich przeróbek na zewnątrz lokalu (np. instalowanie krat w oknach, zadaszeń i obudowy balkonów, reklam i anten satelitarnych) wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

2. Za umieszczenie reklamy obowiązuje wnoszenie opłaty według zasad i w wysokości określonej przez Spółdzielnię.

3. Zabudowa i wszelkiego rodzaju grodzenie pomieszczeń ogólnego użytku, dopuszczalne jest za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni, na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 7

1. Członkowi lub użytkownikowi lokalu nie wolno poza obrębem lokalu dokonywać napraw jakichkolwiek urządzeń technicznych, przewodów instalacyjnych i ich zabezpieczeń.

2. W przypadku uszkodzenia instalacji należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię lub odpowiednie pogotowie techniczne.

3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz obiektów i urządzeń stanowiących własność Spółdzielni, powstałe z winy członka, użytkownika lokalu lub osób, których prawa reprezentuje, obciążają bezpośrednio członka lub użytkownika.

§ 8

1. Regulamin został wprowadzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/IV/2003 z dnia 05.01/.2004r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01 stycznia 2004r.
2. Z dniem wejścia w życie Regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin użytkowania lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców.

Uchwała 11/IV/2003 z dnia 05.01.2004