



Regulamin napraw lokali oraz części wspólnej w nieruchomościach w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Młyniec”

Podstawa Prawna:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze - Dz.U.2021.648 t.j. z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - Dz.U.2023.438 t.j. z późniejszymi zmianami.
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych – Dz.U.1999.74.836 t.j. z późniejszymi zmianami.
4. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane - Dz.U.2023.682, t.j. z późniejszymi zmianami.
5. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali – Dz.U.2021.1048, t.j. z późniejszymi zmianami.
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Młyniec”.

Słowniczek:

1. **Budynek** – to obiekt budowlany, trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadający fundament i dach.
2. **Część wspólna nieruchomości** – to grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (są to między innymi klatki schodowe, korytarze piwniczne, pomieszczenia suszarni, wózkarni, rowerowni i przejścia komunikacyjne).
3. **Instalacje** – to instalacje wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania, gazowe, elektryczne, piorunochronne, a także przewody wentylacyjne.
4. **Konserwacja** – to wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.
5. **Lokal** – to pomieszczenie lub zespół pomieszczeń wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi w obrębie budynku, służące celom mieszkaniowym lub innym (np. gospodarczym, niemieszkalnym) albo użytkowym.
6. **Naprawa** – to prace polegające na wymianie zużytych lub uszkodzonych elementów.
7. **Remont** – to remont elementów budynku lub lokalu, polegający na zapobieganiu skutkom zużycia tych elementów i utrzymaniu budynku lub lokalu we właściwym stanie technicznym lub polegający na odtworzeniu do stanu pierwotnego, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych, niż użyto w stanie pierwotnym.
8. **Pomieszczenie techniczne** – to pomieszczenie przeznaczone dla urządzeń służących do funkcjonowania i obsługi technicznej budynku.
9. **Przegląd** – to okresowa kontrola stanu technicznego budynku polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku i instalacji.
10. **Spółdzielnia** – to Spółdzielnia Mieszkaniowa „Młyniec”.
11. **Użytkownik** – to osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
12. **Zarząd** – to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Młyniec”.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin określa zasady wykonywania napraw, konserwacji, remontów i przeglądów w lokalach oraz w części wspólnej nieruchomości.

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 2

Do obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie we właściwym stanie technicznym wszystkich elementów składowych nieruchomości, które stanowią jej część wspólną, poprzez ich remonty, naprawy i konserwacje.

W szczególności Spółdzielnia ma obowiązek:

1. naprawy i konserwacji:
 - a) elementów instalacji elektrycznej w części wspólnej nieruchomości do zabezpieczenia przedlicznikowego lokalu znajdującego się – w zależności od budynku – w lokalu lub pomieszczeniu technicznym,
 - b) instalacji centralnego ogrzewania w całości, z wyłączeniem:
 - instalacji po przeróbkach, wykonanych bez zgody Zarządu Spółdzielni,
 - grzejników wraz z osprzętem wymienionych przez użytkownika we własnym zakresie,
 - c) instalacji wodociągowej: poziomy w piwnicach, pionowy w szachtach oraz część instalacji od pionów do zaworów odcinających ciepłą i zimną wodę w lokalu wraz z zaworami, część instalacji wykonanej na cele podlewania ogródka od miejsca włączenia w piwnicy do zaworu odcinającego przed wodomierzem;
 - d) instalacji kanalizacji sanitarnej w piwnicach oraz pionów kanalizacyjnych w szachtach wraz z trójnikami na pionie,
 - e) instalacji kanalizacji deszczowej w całości,
 - f) instalacji gazowej do punktu poboru gazu (kuchenki) z wyłączeniem gazomierza,
 - g) przewodów wentylacyjnych,
 - h) konserwacji instalacji domofonowej z wyłączeniem elementów znajdujących się w lokalu, tj. unifonów (słuchawek),
2. wymiany i naprawy wylewek betonowych oraz okładzin (tynków) w przypadku wystąpienia pęknięć, uszkodzeń izolacji i degradacji opierzeń na balkonach, tarasach i loggiach.
3. wykonywania przeglądów zgodnie z § 7 niniejszego Regulaminu.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA

§ 3

Do obowiązków użytkownika należy utrzymywanie we właściwym stanie technicznym wszystkich elementów składowych lokalu, które służą jedynie do użytku przez użytkownika danego lokalu.

W szczególności użytkownik ma obowiązek:

1. naprawy i konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej należącej do lokalu,
2. naprawy posadzek w lokalu bez prawa usuwania warstw izolacyjnych (w przypadku ich uszkodzenia należy je odtworzyć),
3. wymiany i naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu,
4. utrzymania w należyтым stanie technicznym instalacji wodociągowej od zaworu odcinającego przed wodomierzem do wszystkich punktów poboru wody w lokalu,

5. utrzymania w należytych stanie technicznym dodatkowego podłączenia wody, w przypadku jego wykonania dla użytkownika lokalu na potrzeby podlewania ogródka, poprzez m.in. niedopuszczenie do zamarzania (spuszczenie wody na okres zimy),
6. czyszczenia lub wymiany odpływów kanalizacyjnych w lokalu do trójnika na pionie kanalizacyjnym,
7. utrzymywania instalacji gazowej w lokalu oraz kuchenki gazowej zgodnie z warunkami jej użytkowania, a także usuwania usterek kuchenki gazowej przez osoby uprawnione do naprawy instalacji gazowej,
8. utrzymywania przewodów wentylacyjnych w niezmiennym stanie (niezasłanianie krat wentylacyjnych, niemontowanie mechanicznych urządzeń wentylacyjnych w otworach wentylacyjnych) oraz zachowania odpowiedniej wentylacji nawiewnej przy wymianie stolarki okiennej,
9. naprawy i utrzymywania sprawnej instalacji elektrycznej w lokalu (łącznie z osprzętem – od tablicy licznikowo-bezpiecznikowej),
10. utrzymywania w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym lokalu, piwnic i pomieszczeń stanowiących część wspólną nieruchomości,
11. udostępniania lokalu w celu wykonania koniecznych przeglądów, napraw lub montażu dodatkowych instalacji oraz w przypadku wystąpienia awarii w celu jej usunięcia,
12. udostępniania balkonu, tarasu, loggii w celu wykonania remontu warstw posadzki, tynków i wymiany opierzenia blacharskiego,
13. zabezpieczenia parapetów, barierok oraz powierzchni balkonów i loggii uniemożliwiające gniazdowanie i przesiadywanie ptaków.

§ 4

1. Remonty należy wykonywać z zachowaniem wymogów bezpieczeństwa i z poszanowaniem praw i dóbr osób trzecich, stosunków dobrosąsiedzkich oraz niestwarzania uciążliwości dla innych użytkowników.
2. Użytkownik ma obowiązek zgłaszać do Spółdzielni w formie pisemnej zakres planowanych remontów w lokalu.
3. Spółdzielnia wydaje wytyczne techniczne prowadzenia remontów w lokalach.
4. Użytkownicy prowadzący remonty oraz wykonawcy działający na ich zlecenie zobowiązani są dołożyć starań, aby:
 - a) ograniczyć zanieczyszczenia powstające w trakcie prac remontowych oraz transportu materiałów i odpadów poremontowych,
 - b) chronić instalacje, urządzenia i części wspólne budynków przed uszkodzeniami.
5. Spółdzielnia ma prawo do kontrolowania zgodności prowadzonych przez użytkownika remontów z wytycznymi, o których mowa powyżej oraz z obowiązującymi przepisami prawa.
6. Zgodnie z Regulaminem porządku domowego i zasad współzycia mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Młyniec” użytkownik lokalu jest zobowiązany do:
 - a) wykonywania prac hałaśliwych (np. wiercenie, kucie) wyłącznie w godz. od 8⁰⁰ do 20⁰⁰ w dni powszednie, a w soboty w godz. od 8⁰⁰ do 16⁰⁰,
 - b) wywozu we własnym zakresie i na własny koszt gruzu oraz innych materiałów pozostałych po remontach, a także przedmiotów i substancji niebezpiecznych.
7. W przypadku uszkodzenia posadzek, ścian i stropów w części wspólnej nieruchomości po podłączeniu do lokalu instalacji typu internet, tv, telefon i inne, na użytkownika ciąży obowiązek przywrócenia uszkodzonych elementów do stanu pierwotnego.

WARUNKI PROWADZENIA REMONTÓW

§ 5

1. Bez zgody Spółdzielni wyrażonej w formie pisemnej użytkownikom zabrania się ingerencji w część wspólną nieruchomości, polegającej w szczególności na:

- a) ograniczaniu dostępności korytarzy poprzez ich zabudowę, montowanie krat, drzwi, przepierzeń itp.,
 - b) montowaniu w części wspólnej nieruchomości instalacji fotowoltaicznych, urządzeń klimatyzacyjnych, instalacji niskoprądowych, anten, zadaszeń, markiz, żaluzji, krat okiennych, reklam itp.
 - c) zabudowie balkonów, loggii i tarasów,
 - d) usuwaniu lub wykonywaniu otworów w ścianach konstrukcyjnych.
2. Bez zgody Spółdzielni wyrażonej w formie pisemnej użytkownikom zabrania się dokonywania czynności, które mogą oddziaływać na części wspólne nieruchomości, takich jak:
- a) przeróbki i zmiany w instalacjach wewnętrznych lokali, które wpływają na bezpieczeństwo użytkowania lub prawidłowe funkcjonowanie budynku,
 - b) montowanie lub ustawianie na balkonach, loggiach, tarasach elementów, które mogą przeciążać konstrukcję (tj. ciężkie donice, gazony),
 - c) ingerencje w układ funkcjonalny lokalu wynikający z projektu technicznego budynku, w tym ingerencje w ściany konstrukcyjne, ścianki działowe i zmiany funkcji pomieszczeń.
3. Rozpatrując wniosek użytkownika o wyrażenie zgody na czynności wymienione w ust. 1 i 2, Spółdzielnia bierze pod uwagę możliwości techniczne realizacji wniosku, zgodność z przepisami prawa, w tym prawa budowlanego, wpływ zmian na estetykę budynku oraz ewentualną uciążliwość dla innych użytkowników nieruchomości. W szczególności lokalizacja urządzeń na balkonie, logii, tarasie lub na elewacji może zostać zakazana, jeżeli powoduje uciążliwości przekraczające zwykłe korzystanie z nieruchomości, związane głównie z hałasem, drganiami lub odprowadzaniem skroplin.
4. Zabrania się ograniczania dostępu do szachtów instalacyjnych w lokalach utrudniającego lub uniemożliwiającego usuwanie awarii, przeprowadzania konserwacji, kontroli lub innych prac eksploatacyjnych przez Spółdzielnię. W przypadku konieczności demontażu zabudowy ograniczającej lub uniemożliwiającej dostęp do instalacji wodnej, kanalizacyjnej lub gazowej, użytkownikowi nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń od Spółdzielni.
5. Spółdzielnia nie wyraża zgody na pokrycie posadzki betonowej balkonów, loggii i tarasów dodatkową warstwą na stałe z nią związaną (np. ceramiczną). Użytkownik dokonujący takiej czynności, robi to na własne ryzyko i zobowiązany jest do jej demontażu na własny koszt, bez możliwości żądania rekompensaty lub odtworzenia, jeżeli jest to niezbędne do usuwania awarii, przeprowadzania konserwacji, kontroli lub innych prac eksploatacyjnych przez Spółdzielnię.

§ 6

1. W przypadku wykonania przebudowy lokalu, utrudniającej dostęp do urządzeń i instalacji ogólnego użytku, których naprawa i konserwacja należy do obowiązków Spółdzielni, użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal w celu wykonania robót konserwacyjno-remontowych. Jeżeli przebudowa została wykonana bez uprzedniej zgody Zarządu Spółdzielni użytkownikowi nie przysługuje prawo do odszkodowania za powstałe szkody.
2. Koszty naprawy uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu z winy użytkownika lub jego domowników oraz koszt usunięcia ich skutków obciążają użytkownika lokalu.

PRZEGLĄDY OKRESOWE

§ 7

1. Spółdzielnia wykonuje przeglądy budynków oraz instalacji w terminach określonych w ustawie Prawo budowlane, a użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal w celu wykonania tych przeglądów.
2. Przeglądy instalacji elektrycznej w budynkach mieszkalnych i lokalach użytkowych wykonywane są co 5 lat.
3. Przeglądy instalacji gazowej wykonywane są dwa razy w roku w budynkach mieszkalnych położonych przy ul. Startowej 13, Startowej 23, Dywizjonu 303 5, Dywizjonu 303 33 oraz w pawilonie usługowo-handlowym przy ul. Pilotów 3. W pozostałych budynkach przeglądy są dokonywane jeden raz w roku.
4. Przeglądy przewodów kominowych (wentylacyjnych) i wentylatorów dachowych, jeżeli występują, wykonywane są dwa razy w roku w budynkach mieszkalnych położonych przy ul. Pilotów 19, Startowej 13, Startowej 19, Startowej 23, Dywizjonu 303 5, Dywizjonu 303 33, al. Jana Pawła II 4, Jana Pawła II 6 oraz w pawilonie usługowo-handlowym przy ul. Pilotów 3. W pozostałych budynkach przeglądy są dokonywane jeden raz w roku.
5. Spółdzielnia wyznacza dwa terminy dla każdego przeglądu i informuje o nich użytkowników w ogłoszeniu. Ogłoszenia o przeglądach umieszczane są na tablicach informacyjnych w klatkach budynków i na stronie internetowej Spółdzielni z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni kalendarzowych przed planowanymi przeglądami.
6. Użytkownik lokalu winien w terminie 3 dni roboczych od wyznaczonej daty przeglądu zgłosić Spółdzielni informację o nieprzeprowadzeniu przeglądu z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni lub podmiotu wykonującego przegląd. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może wyznaczyć dodatkowy bezpłatny termin przeglądów, o których mowa powyżej.
7. W przypadku nieudostępnienia przez użytkownika lokalu do przeglądów w terminach, o których mowa w ust. 4 i 5, ma on obowiązek niezwłocznie wykonać przegląd we własnym zakresie (na swój koszt) przez uprawnione do tego osoby i przekazać do Spółdzielni Protokół z przeglądu:
 - a) do końca czerwca i/lub grudnia danego roku kalendarzowego, w którym przegląd winien być wykonany, dla lokali położonych w budynkach przy ul. Startowej 13, Startowej 23, Dywizjonu 303 5, Dywizjonu 303 33, al. Jana Pawła II 4, Jana Pawła II 6,
 - b) do końca grudnia danego roku kalendarzowego dla pozostałych lokali.

ZWROT KOSZTÓW WYMIANY STOLARKI OKIENNEJ

§ 8

1. Osoba, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub lokatorskie prawo do lokalu, dokonująca wymiany stolarki okiennej w lokalu na własny koszt, może ubiegać się o częściowy zwrot kosztów tej wymiany.
2. Refundacja przysługuje nie częściej, niż jeden raz na 20 lat za każde wymienione okno.
3. Wysokość kwoty dofinansowania do wymienionej stolarki okiennej określa Uchwała Zarządu Spółdzielni.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. Naprawy, o których mowa w § 2, częściowy zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej określony w § 8 oraz naprawy części wspólnej nieruchomości wykonywane są zgodnie z corocznie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Planem Rzeczowo-Finansowym.
2. Spółdzielnia w ramach Planu Rzeczowo-Finansowego wykonuje remont warstw posadzki na balkonach, tarasach i loggiach w standardzie zgodnym z projektem technicznym budynku, przy czym Spółdzielnia nie ma obowiązku odtworzenia warstw ceramicznych lub innych na stałe związanych z posadzką betonową wykonanych przez użytkownika.

§ 10

Zasady napraw lokali stanowiących własność Spółdzielni zawiera się w umowach najmu z ich najemcami.

§ 11

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 22.02.2024 r. uchwałą nr 5 i wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia jego uchwalenia. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc „Regulamin napraw lokali oraz części wspólnej nieruchomości w zasobach Spółdzielni” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 31.08.2017 r. uchwałą nr 60.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej »MŁYNIEC«
Gdańsk

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Iwona Chwałba-Perlińska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Piotr Langowski

RADCA PRAWNY

Agata Kulig

Kierownik
Działu Technicznego
SM „Młyniec”

mgr inż. Tomasz Szulc
upr. bud POM/128/WBS/19

Tekst jednolity Regulaminu napraw lokali oraz części wspólnej w nieruchomościach w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Młyniec” zawierający: Uchwała Nr 5 RN z dnia 22.02.2024 r., Aneks Nr 1 Uchwała Nr 13/44 RN z dnia 26.09.2024 r., Aneks Nr 2 Uchwała Nr 12/2026 RN z dnia 27.04.2026 r. oraz Aneks Nr 3 Uchwała Nr 34/2026 RN z dnia 27.08.2026 r.