

REGULAMIN

OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW POSIADAJĄCYCH MIESZKANIA LOKATORSKIE, WŁASNOŚCIOWE I O STATUSIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI ORAZ OSÓB POSIADAJĄCYCH PRAWO DO LOKALI MIESZKALNYCH NIEBĘDĄCYCH CZŁONKAMI

W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 1

Podstawę prawną niniejszego regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Statut Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 2

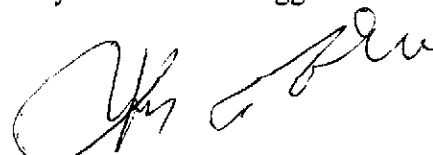
1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali. Do wnętrza lokalu zalicza się zewnętrzną stronę drzwi wejściowych i zewnętrzną stronę stolarki okiennej, oraz powierzchnię wewnętrzną loggii i balustrady balkonowe.
2. Rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i członków oraz osób niebędących członkami a posiadających tytuł prawny do lokalu, w zakresie napraw wewnątrz lokali dokonywane jest przy uwzględnieniu wysokości odpisów na fundusz remontowy i konserwacje dokonywane w ramach pobieranych od członków lub właścicieli opłat czynszowych (eksploatacyjnych).

§ 3

Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające członków Spółdzielni, osoby niebędące członkami a posiadające tytuł prawny do lokalu oraz Spółdzielnię.

- I. Obowiązki członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami a posiadających tytuł prawny do lokalu, zamieszkałych w lokalach Spółdzielni i w lokalach wyodrębnionych obejmują:**

1. Malowanie ścian, sufitów, tapetowanie wraz z naprawą tynków. Malowanie z zewnątrz i wewnątrz stolarki okiennej i drzwiowej, mebli wbudowanych oraz podłóg przeznaczonych do malowania. Malowanie wewnętrznej strony balkonów i loggii oraz



balustrad z zachowaniem wystroju architektonicznego elewacji budynku. Utrzymanie w należyтым stanie technicznym stolarki okiennej.

2. Wymianę, naprawę i konserwację podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych.
3. Wymianę, naprawę i konserwację instalacji wewnętrznej wod.-kan. i c.w. do wodomierzy indywidualnych i do podłączenia trójnika kanalizacyjnego w pionie oraz urządzeń techniczno-sanitarnych zlokalizowanych w mieszkaniu.
4. Wymianę, naprawę i konserwację kuchenek gazowych i elektrycznych, podgrzewaczy wody (gazowych, węglowych, elektrycznych), grzałek w piecach kaflowych oraz gazowych urządzeń grzewczych służących do ogrzewania pomieszczeń, a także czyszczenie w piecach kaflowych przewodów spalinowych od paleniska do pionu kominowego. Zapewnienie wymaganych przepisami przeglądów kotłów gazowych oraz dostarczanie kopii protokołów do Administracji Osiedli.

II. Obowiązki Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnętrznych lokali obejmują:

1. Naprawę przewodów instalacji elektrycznej, znajdującej się w lokalu (z wyłączeniem osprzętu), wymianę zabezpieczeń tablic wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokalu, wynikającą z normatywnego zużycia podczas eksploatacji.
2. Naprawę całej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, z wyłączeniem głowic termostatycznych i urządzeń pomiarowych.
3. Naprawę lub wymianę wewnętrznej instalacji gazowej do odbiornika gazowego.
4. Naprawę całej instalacji RTV z wyłączeniem gniazd antenowych (dotyczy instalacji, które są własnością Spółdzielni).
5. Przystawienie, remont główny pieców kaflowych pokojowych, z wyłączeniem osprzętu, wyklejania i czyszczenia pieca.
6. Wymianę, naprawę i konserwację stolarki okiennej, których zasady określone są w regulaminie „Zasady Napraw i Wymiany Stolarki Okiennej w mieszkaniach Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
7. Uzupełnienie lub wymianę posadzek (wylewek) cementowych na balkonach i loggiach zniszczonych wskutek czynników zewnętrznych.
8. Koszty naprawy polegającej na usuwaniu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonanych napraw należących do Spółdzielni.

Pozostałe warunki prowadzenia napraw wewnętrznych w lokalach.

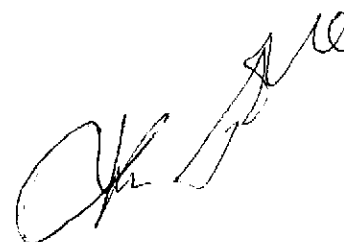
1. Zasady konserwacji i naprawy instalacji domofonowej, w przypadku gdy instalacje konserwuje Spółdzielnia, określone są w odrębnym regulaminie. W przypadku gdy powyższa instalacja nie jest oddana w konserwację Spółdzielni, całość obowiązków związanych z jej naprawą, konserwacją i ewentualną wymianą należy do jej właścicieli (włącznie z elektromagnesem oraz zamkiem z wkładką do drzwi wejściowych na klatkę schodową).
2. Naprawy, które dotyczą Spółdzielni, finansowane są z funduszu na remonty i konserwacje.
3. Wszystkie naprawy wymienione w § 3 pkt II należą do obowiązków Spółdzielni, o ile dotyczą normatywnego wyposażenia lokali.
4. Naprawy wewnątrz lokali, niezaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają członków oraz osoby niebędące członkami a posiadające tytuł prawny do lokalu.
5. W przypadku zabudowania przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem a posiadającą tytuł prawny do lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz innej instalacji i innych urządzeń znajdujących się wewnątrz lokalu, kosztami demontażu obudowy glazurą lub innymi materiałami ochronno-dekoracyjnymi, w razie prowadzenia robót remontowo-naprawczych, obciążony będzie członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem, a posiadająca tytuł prawny do lokalu.
6. W przypadku stwierdzenia zmian w instalacjach i urządzeniach oraz przegrodach wewnętrznych, dokonanych we własnym zakresie, bez zgody Spółdzielni przez członków Spółdzielni lub osoby niebędące członkami, a posiadające tytuł prawny do lokalu, naprawa tych instalacji i urządzeń polegać będzie na doprowadzeniu ich do stanu pierwotnego na koszt członka lub osoby niebędącej członkiem, a posiadającej tytuł prawny do lokalu.
7. Wszelkimi kosztami wynikającymi z przeróbek instalacji elektrycznej, gazowej, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej i innych przeróbek wewnątrz lokalu lub w pomieszczeniach przynależnych, które spowodują uszkodzenia w innych lokalach, obciążony zostanie członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem a posiadająca tytuł prawny do lokalu, dokonująca tych przeróbek.
8. W przypadku mechanicznego uszkodzenia jakiegokolwiek instalacji lub innych uszkodzeń budynku, obowiązek usunięcia tych uszkodzeń obciąża członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem a posiadającą tytuł prawny do lokalu, odpowiedzialnych za powstałą szkodę.



§ 4

Postanowienia organizacyjno-porządkowe.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody (powstaniem szkody), członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem, a posiadająca tytuł prawny do lokalu lub budynku jest zobowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem, a posiadająca tytuł prawny do lokalu odmawia udostępnienia lokalu, upoważniony przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy interwencja wymaga pomocy Straży Pożarnej, również przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana do zabezpieczenia lokalu oraz znajdujących się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z powyższych czynności sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, korzystający z lokalu członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem a posiadająca tytuł prawny do lokalu, powinni także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a. dokonania okresowego przeglądu, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających jej członka lub osobę niebędącą członkiem a posiadającą tytuł prawny do lokalu.
4. Jeżeli lokal wymaga remontu, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, które obciążają Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od jej członków lub osób niebędących członkami a posiadających tytuł prawny do lokalu jego udostępnienia, w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnienia lokalu.
5. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku, w rozumieniu ust. 4, wymaga przeprowadzki, członkowie Spółdzielni lub osoby niebędące członkami a posiadające tytuł prawny do lokalu zobowiązane są, na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie, przeprowadzić się do lokalu zastępczego, na ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym okres wykonania napraw lub modernizacji. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. W czasie użytkowania lokalu zastępczego członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem a posiadająca tytuł prawny do lokalu wnosi opłaty za używanie tego lokalu.



6. Remonty, naprawy i konserwacje obciążające Spółdzielnię odbywają się zgodnie z planami remontów dla poszczególnych budynków w ustalonych przez Spółdzielnię terminach realizacji tych prac.

§ 5

Postanowienia końcowe.

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie, zastosowanie mają odpowiednie postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy Prawa Spółdzielczego, a także przepisy innych ustaw.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 29.01.2025 r., Uchwałą Nr 2... i obowiązuje od dnia jego uchwalenia. Jednocześnie ważność traci dotychczas obowiązujący „Regulamin obowiązków Spółdzielni i członków posiadających mieszkania lokatorskie, własnościowe i o statusie odrębnej własności w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale” z dnia 17.04.2019 r.



Rada Nadzorcza
Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej