

## **Regulamin napraw i remontów w lokalach użytkowych**

### § 1.

1. Spółdzielnia oraz najemcy lokali użytkowych zobowiązani są do wykonywania napraw i remontów oraz konserwacji zgodnie z zakresami obowiązków, o których mowa w § 2 - 4, w terminach i z częstotliwością umożliwiającą utrzymanie nieruchomości Spółdzielni w należytych stanie technicznym.
2. Spółdzielnia i najemcy lokali użytkowych zobowiązani są przeprowadzać remonty zgodnie ze sztuką budowlaną, zgodnie z przepisami BHP, ppoż., a także w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania z lokali innym osobom, w tym stosować się do zasad porządku domowego określonych regulaminem Spółdzielni.

### § 2.

1. Spółdzielnia zalicza do swoich obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali dokonywanie koniecznych napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza:

- 1) wymiany okien i drzwi do lokali podczas generalnych remontów zaplanowanych przez Spółdzielnię; w innych przypadkach wymiana może się odbyć za zgodą Spółdzielni, staraniem i na koszt najemcy ,
  - 2) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji:
    - a) zimnej i ciepłej wody – instalacja do wodomierza lokalowego, łącznie z tym wodomierzem,
    - b) kanalizacyjnej – piony lub poziomy zbiorcze bez przewodów odpływowych z umywalek, zlewozmywaków, wanien i brodzików, muszli ustępowych,
    - c) centralnego ogrzewania – całość instalacji wraz z grzejnikami i zaworami,
    - d) gazowej – całość instalacji za wyjątkiem urządzeń odbiorczych,
    - e) elektrycznej – do tablicy bezpiecznikowej lokalu (bez tablicy),
    - f) domofonowej – całość instalacji za wyjątkiem aparatu w lokalu,
    - g) całość instalacji, która jest własnością Spółdzielni, łącznie z gniazdkiem LAN,
    - h) hydrantowej – instalacja do hydrantu (bez hydrantu i zaworu hydrantowego).
2. Spółdzielnia zalicza do swoich obowiązków dokonywanych na zewnątrz lokali:
- a) utrzymanie w należytych stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku, oraz jego otoczenia,
  - b) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy.

### § 3.

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, utrzymywać czystość i porządek w najbliższym otoczeniu lokalu wraz z utrzymaniem czystości daszków nad wejściem/ami do lokalu i reklam oraz przestrzegać regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.

2. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
3. Najemca jest zobowiązany do wykonania, naprawy, wymiany i konserwacji na własny koszt:
  - 1) podłóży, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ścianek działowych, sufitów, okładzin wewnętrznych i tynków,
  - 2) okien i drzwi do lokalu, z zastrzeżeniem §2 ust. 1 pkt1
  - 3) drzwi wewnętrznych w lokalu,
  - 4) wbudowanych mebli,
  - 5) kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych i elektrycznych), podgrzewaczy wody, rur spalinowych, wanien, brodzików, muszli ustępowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony,
  - 6) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z przewodami elektrycznymi od tablicy wraz z tablicą,
  - 7) tych części instalacji wody, gazowej, domofonowej, które nie zostały wymienione w § 2 jako należące do obowiązków Spółdzielni oraz armatury, urządzeń odbiorczych i wyposażenia dotyczącego tych instalacji,
  - 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności, wraz z ich uszczelnieniem,
  - 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych, w tym:
    - a) powłok malarskich i tapet,
    - b) elementów kowalsko-ślusarskich (tj. okucia, kłamki, zamki okienne i drzwiowe),
    - c) izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych.
4. Poza naprawami, o których mowa w ust. 3, najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy, w tym napraw i wymiany tych elementów, których naprawa i wymiana należy do obowiązków Spółdzielni zgodnie z § 2, jednak poprzez nieprawidłową eksploatację lub dewastację zostały zniszczone przez najemcę lokalu lub jego klientów.
5. Naprawa wewnątrz lokali zaliczana do obowiązków najemcy oraz odnawianie lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię wyłącznie za opłatą ze strony zainteresowanego najemcy.
6. Najemca nie jest obciążony obowiązkiem dokonywania napraw wad i usterek stanowiących wynik prac budowlanych i remontowych, których obowiązek obciąża Spółdzielnię.
7. Do obowiązków najemcy należy również konserwacja, malowanie balkonów, loggii, balustrad po uprzednim uzgodnieniu kolorystyki z administracją Spółdzielni.
8. Najemca jest zobowiązany do odpowiedniego, zgodnego z obowiązującymi przepisami zabezpieczenia i wyposażenia lokalu pod względem p.poż.

#### § 4.

1. Najemca lokalu, nie może bez zgody Spółdzielni oraz zgody organu nadzoru budowlanego, w przypadkach określonych przepisami prawa budowlanego, dokonywać zmian w układzie funkcjonalno-przestrzennym, konstrukcyjnym lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych, w tym elewacji.
2. W szczególności wymagana jest zgoda na umieszczenie na terenie Spółdzielni lub w ramach nieruchomości wspólnych: gablot i tablic reklamowych, szyldów oraz innych przedmiotów i urządzeń, które wpływają na zmianę wystroju elewacji, w tym zmianę kolorystyki i podziału stolarki okiennej, wejściowej itp.
3. Najemca lokalu nie może bez pisemnej zgody Spółdzielni wykonywać następujących prac wewnątrz lokalu:
  - 1) dokonywać zmian w funkcjonowaniu przewodów spalinowych i wentylacyjnych, w szczególności zmieniać wielkość otworów do przewodów lub zatykać otwory,

- 2) demontować lub wymieniać grzejniki c.o. lub w inny sposób ingerować w instalację centralnego ogrzewania,
  - 3) dokonywać przeróbek instalacji gazowej,
  - 4) dokonywać przeróbek instalacji elektrycznej.
4. Wszelkie przeprowadzone przez najemcę lokalu remonty lub modernizacje wewnątrz lokalu nie mogą powodować utrudnionego dostępu do pionów instalacyjnych, wodomierzy itp. oraz muszą być zgodnie z przepisami, w szczególności p. poz.
5. Nie wolno wykonywać żadnych prac, które mogą prowadzić do zagrożenia bezpieczeństwa lub prawidłowego funkcjonowania budynku i poszczególnych lokali.
6. Wykonanie prac najemca lokalu winien powierzyć osobom posiadającym stosowne uprawnienia do ich wykonania.
7. Po zakończeniu robót najemca lokalu winien zgłosić ten fakt do Spółdzielni wraz z przedstawieniem wymaganych prawem dokumentów m.in. pomiary szczelności gazu, pomiary elektryczne, protokół z odbioru kominiarskiego, itp. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za prawidłowość wykonania robót w tym zakresie.

#### § 5.

Przed wydaniem lokalu do użytkowania i przy zdaniu lokalu sporządzany jest protokół, w którym określony zostaje stan techniczny i stopień zużycia elementów lokalu oraz znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. W w/w czynnościach powinny uczestniczyć obie strony. Jeżeli mimo prawidłowego powiadomienia najemca nie uczestniczy w czynnościach zdawczo-odbiorowych, Spółdzielnia jest upoważniona do sporządzenia jednostronnego protokołu. Wówczas przyjmuje się, że najemca przyjął bez uwag wszelkie ustalenia zawarte w protokole.

#### § 6.


1. Najemca lokalu zobowiązany jest do dokonywania obowiązkowych ustanowionych prawem okresowych kontroli i przedstawianie protokołów pokontrolnych Spółdzielni każdorazowo na jej żądanie, w szczególności badania instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów; urządzeń, instalacji i wyposażenia p.poz. w lokalu najemcy.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za terminowe dokonywanie wymaganych prawem przeglądów i kontroli. Jeżeli w związku z ich brakiem na Spółdzielnię zostanie nałożona z tego tytułu jakakolwiek dolegliwość finansowa, lub Spółdzielnia poniesie koszty wykonania wymaganych przeglądów i kontroli, najemca zobowiązuje się do pełnego pokrycia takich kosztów i wyraża zgodę na ich potrącenie z zabezpieczeń umowy najmu.

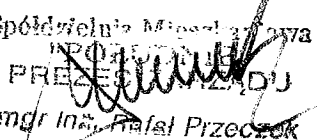
#### § 7

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, najemca jest obowiązany do natychmiastowego nieodpłatnego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia.
2. Jeżeli najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, upoważnieni pracownicy Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność najemcy, upoważniony przedstawiciel Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy. Z czynności tych sporządza się protokół.
4. Najemca jest obowiązany także, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnić nieodpłatnie Spółdzielni lub upoważnionemu przedstawicielowi lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających najemcę,
  - 3) przeprowadzenia kontroli instalacji, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej,

- 4) wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 5) dokonania odczytu urządzeń pomiarowych,
- 6) przeprowadzenia dezynsekcji i deratyzacji,
- 7) wykonania przez SM remontu, modernizacji, wymiany ścian, stropów, posadzek, dachów, instalacji itp.

Niniejszy regulamin zostaje wprowadzony w życie uchwałą Zarządu nr 39/2017 z dnia 5 kwietnia 2017r., zastępując regulamin z dnia 26 lutego 2014r. przyjęty uchwałą nr 12/2014.

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
URZĄDZONY  
  
mgr inż. Andrzej Włodek

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
URZĄDZONY  
PREZES Zarządu  
  
mgr inż. Rafał Przeczek


**Uchwała nr 39 / 2017**  
**Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku**  
**z dnia 05 kwietnia 2017r.**

w sprawie przyjęcia Regulaminu napraw i remontów w lokalach użytkowych

Działając na podstawie § 90 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku, Zarząd Spółdzielni postanawia przyjąć uchwałę o treści następującej:

- „1. Przyjmuje się Regulamin napraw i remontów w lokalach użytkowych, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem przyjęcia.
3. Uchyla się Regulamin napraw i remontów w lokalach użytkowych przyjęty uchwałą Zarządu nr 12/2014 z dnia 26 lutego 2014r.”

Rybnik, dnia 05 kwietnia 2017r.

Zarząd  


Rozdzielnik:  
1 x DMA  
1 x DET

