

## REGULAMIN UŻYWANIA LOKALI W SM „EPOKA”

### Przepisy ogólne

#### § 1

Budynki SM Epoka ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia są dobrem członków i należy utrzymywać je na odpowiednim poziomie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym. W tym celu konieczne jest współdziałanie mieszkańców spółdzielczych budynków, organów Spółdzielni i jej administracji.

#### § 2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu:
  - a) ochronę dobra spółdzielczego,
  - b) utrzymanie bezpieczeństwa i czystości,
  - c) utrzymanie właściwego stanu technicznego, funkcjonalnego oraz estetyki budynków i ich otoczenia,
  - d) zapewnienia warunków zgodnego sąsiedztwa.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji Spółdzielni i właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych.
3. Właściciel lokalu odpowiedzialny za działania i zaniechania osób, za które ponosi odpowiedzialność, tak jak za własne działanie lub zaniechanie i obowiązany jest stosownie do kodeksu cywilnego do naprawienia w tym zakresie wszelkich szkód wyrządzonych na skutek postępowania sprzecznego z postanowieniami Prawa spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu i niniejszego regulaminu.
4. Spółdzielnia odpowiedzialna jest w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby fizyczne lub prawne, które w ramach zleceń i porozumień ze Spółdzielnią realizują usługi na rzecz SM Epoka.

### Przepisy dotyczące używania lokali

#### § 3

1. W ramach opłat lokalowych lub opłat najmu Spółdzielnia obowiązana jest wykonywać prace dotyczące konserwacji, napraw instalacji oraz remontu budynku jako całości, a w szczególności napraw lub wymiany następujących elementów:
  - 1) pionów wodociągowych wraz z odgałęzzeniami do zaworu odcinającego dla danego lokalu,
  - 2) pionów kanalizacyjnych wraz z odgałęzzeniami, bez urządzeń,
  - 3) przewodów gazowych do urządzeń odbiorczych,
  - 4) całości instalacji centralnego ogrzewania, z wyjątkiem grzejników wraz z zaworami termostatycznymi wymienionych indywidualnie przez członka,
  - 5) instalacji elektrycznej do liczników energii,
  - 6) zamurowywanie i tynkowanie otworów powstałych po naprawach

wykonanych przez Spółdzielnię w lokalach, na klatkach schodowych i w piwnicach,

- 7) remont i malowanie klatek schodowych, drzwi wejściowych do klatek schodowych, piwnic oraz remont stolarki okiennej klatek schodowych,
- 8) usuwanie szkód i zniszczeń powstałych na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.

2. Wymienione naprawy, poza okresem rękojmi, Spółdzielnia ma obowiązek wykonać przed upływem 30 dni od daty zgłoszenia i ustalenia przyczyn uszkodzeń, a w przypadkach awaryjnych-bezzwłocznie.

W razie nie wykonania tych robót przez Spółdzielnię w powyższym terminie, właściciel lokalu może wykonać je we własnym zakresie, a kosztami na podstawie uzgodnionego rachunku obciążyć Spółdzielnię.

3. Zapisy ust. 2 nie dotyczą

- napraw usterek objętych gwarancją i rękojmią,
- przecieków wód opadowych lub gruntowych do piwnic, w tych przypadkach Spółdzielnia ma obowiązek usunięcia przyczyn przecieków przed upływem 1 roku.
- naprawy poszyc dachowych, dla których termin 30 dni jest uzależniony od warunków atmosferycznych.

#### § 4

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- zapewnienie właściwego dozoru nieruchomości
- zapewnienie w sezonie grzewczym możliwości osiągnięcia w lokalach temperatury normatywnej
- dostarczenie zimnej i ciepłej wody
- zapewnienie stałego funkcjonowania dźwigów
- utrzymanie czystości i porządku w budynkach i ich otoczeniu
- zapewnienie sprawnego wywozu śmieci
- zabezpieczenie konserwacji instalacji domofonowych oraz zamknięć klatek schodowych
- dbanie o stan techniczny pomieszczeń wspólnego użytku (klatek schodowych, wynajmowanych pomieszczeń gospodarczych, garaży itp.)
- zapewnienie stałej konserwacji, bieżących napraw i remontów urządzeń technicznych będących majątkiem Spółdzielni.

#### § 5

Właściciele i użytkownicy lokali zobowiązani są do:

1. Utrzymania lokali i przynależnych do lokali piwnic oraz pomieszczeń gospodarczych w czystości i należyтым stanie technicznym.
2. Dokonywania wewnątrz lokali napraw, konserwacji, lub wymiany instalacji znajdujących się w lokalu nie wchodzących w zakres obowiązków Spółdzielni wymienionych w § 3 i § 4 w tym między innymi:
  - a) odnawianie ścian, malowanie stolarki budowlanej wewnętrznej i zewnętrznej, malowanie grzejników i rur,

- b) naprawa lub wymiana urządzeń sanitarnych (wanna, umywalka, prysznic, sedes, armatura itp.) oraz naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji wodnej tj. rur od zaworu odcinającego,
  - c) naprawa, konserwacja i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej wraz z okuciami metalowymi,
  - d) naprawa i wymiana okuć budowlanych i zamków,
  - e) wymiana uszkodzonych szyb w oknach i drzwiach,
  - f) naprawa i wymiana kuchni gazowych oraz licznika gazowego w uzgodnieniu z MZG
  - g) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej oraz licznika elektrycznego w uzgodnieniu z RWE Polska
  - h) naprawa i wymiana przyłączy elastycznych ciepłej i zimnej wody,
  - i) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych.
  - j) uprzążanie śniegu i lodu z balkonów i tarasów.
3. Udostępnienie lokali na czas i w zakresie niezbędnym do wykonania napraw określonych w § 3 i 4, a także dla dokonania odczytów urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu (wodomierze, podzielniki ciepła).  
W przypadku nie udostępnienia lokalu właściciel lokalu przyjmuje na siebie odpowiedzialność materialną za skutki nie wykonania napraw i remontów instalacji oraz urządzeń, a także obciążony jest ryczałtem za zużyte media.  
Powyższy zapis dotyczy również udostępnienia pomieszczeń piwnicznych w przypadku awarii lub realizacji robót.

## § 6

1. Właściciele lokali mogą za jej zgodą wykonywać naprawy lub prace modernizacyjne inne niż wymienione w § 5. W przypadku gdy dla wykonania wyżej wymienionych robót zachodzi konieczność spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania lub instalacji wodnych, prace te należy prowadzić w uzgodnieniu z konserwatorem tych instalacji po wniesieniu ustalonej opłaty.
2. O planowaniu wykonania w/w robót, użytkownik lokalu musi zawiadomić na piśmie Spółdzielnię, która określi warunki ich realizacji.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń instalacji lub urządzeń należy bezzwłocznie powiadomić o tym administrację Spółdzielni, ochronę budynku lub odpowiednie pogotowie techniczne.
4. Zabrania się składowania jakichkolwiek przedmiotów pochodzących z remontów w obrębie powierzchni wspólnych w budynku (klatki schodowe, korytarze piwniczne, altanki śmietnikowe). W przypadku składowania w/w odpadów Spółdzielnia wezwie właściciela do ich usunięcia w ciągu 3 dni. Po tym terminie Spółdzielnia usunie składowane materiały na koszt właściciela lokalu.

## § 7

Zakładanie anten, szyldów, szafek reklamowych oraz dokonywanie wszelkich przeróbek na zewnątrz lokalu (np. instalowanie krat, zadaszeń obudów balkonów, logii itp.) niezgodnym z projektem architektonicznym wymaga zgody Spółdzielni.

## § 8

1. Dokonanie wewnątrz lokalu przebudowy, zabudowy pionów instalacyjnych lub robót remontowych powodujących zmiany funkcjonalne lub konstrukcyjne oraz inne nie wymienione w § 5 wymaga zgody Spółdzielni.

2. Uzyskanie wyżej wymienionej zgody nie jest wymagane w przypadku:

- układania parkietów, pod warunkiem wykonania niezbędnej izolacji dźwiękochłonnej,
- wykonywania typowych mebli wbudowanych,
- układania zmywalnych okładzin ściennych i podłogowych (glazura, terakota)
- układania boazerii, paneli,
- obudowywania węzłów urządzeń sanitarnych

Powyższe prace muszą być wykonywane w sposób zapewniający swobodny dostęp do instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania, wody ciepłej i zimnej, kanalizacji oraz puszek i gniazd instalacji elektrycznej i anten RTV.

W przypadku nie spełnienia powyższych warunków, Spółdzielnia nie będzie ponosić odpowiedzialności za uszkodzenie i zniszczenie tego wyposażenia, jeżeli będzie to niezbędne dla wykonania napraw będących obowiązkiem Spółdzielni.

### **Przepisy dotyczące zwalniania lokali mieszkalnych**

## § 9

Rozliczenia z tytułu wyposażenia i stanu technicznego lokali własnościowych, do których spółdzielcze prawo jest zbywalne przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

## § 10

Spółdzielnia dokonuje rozliczeń z członkiem zwalnającym lokal z tytułu udziału oraz opłat eksploatacyjnych wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

### **Przepisy końcowe**

## § 11

1. Skargi mieszkańców dotyczące pracy administracji i nie przestrzegania niniejszego regulaminu powinny być rozpatrzone przez Zarząd Spółdzielni, a zainteresowani powinni być powiadomieni o sposobie ich załatwienia w formie pisemnej w terminie 30 dni.
2. W razie uporczywego nie stosowania się do przepisów niniejszego regulaminu przez członków Spółdzielni Zarząd Spółdzielni może skierować do Rady Nadzorczej wnioski o wykluczenie ze Spółdzielni, a w przypadku właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni skieruje wnioski do Sądu Grodzkiego.
3. W sprawach dotyczących porządku domowego obowiązuje Regulamin Porządku Domowego i Współżycia Mieszkańców z dnia 13.04.2005 r.

§ 12

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, Prawa spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowienia Statutu.
2. Regulamin wchodzi w życie zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2009 od dnia 16.12.2009 r.

PRZEWODNICZĄCA RADY NADZORCZEJ  
S.M. „EPOKA”

*Tadeusz Helwich*