

REGULAMIN

Regulamin obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy i jej Członków w zakresie prac remontowych nieruchomości

Na podstawie § 34 ust. 1 pkt. 9b Statutu S.M. „BUDOWLANI” w Bydgoszczy ustala się następujący podział obowiązków pomiędzy członkiem lub właścicielem a Spółdzielnią w zakresie prac remontowych.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§1

Regulamin opracowano na podstawie § 34 ust.1 pkt 9c Statutu Spółdzielni oraz innych przepisów prawa, a w szczególności:

- 1) Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze;
- 2) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 3) Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali;
- 4) Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane;
- 5) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych;
- 6) innych przepisów prawa dotyczących Spółdzielni mieszkaniowych i zakresu ich działania.

§2

1. Spółdzielnia jest zobowiązana utrzymywać nieruchomości budynkowe zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego, realizować systemową i planową gospodarkę remontową oraz modernizacyjną budynków i ich infrastruktury technicznej.
2. Remonty zasobów mieszkaniowych są finansowane:
 - 1) wniesionymi środkami na fundusz remontowy danej nieruchomości;
 - 2) pożyczkami wewnętrznymi z wolnych środków pieniężnych, które podlegają spłacie;
 - 3) kredytami bankowymi zaciągniętymi na potrzeby remontowe i ulepszeń danej nieruchomości, które podlegają spłacie.
3. Gospodarowanie środkami funduszu remontowego powinno zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 4 lat. W przypadku przekroczenia tego okresu konieczne jest podniesienie zaliczki na poczet funduszu remontowego.
4. Zarząd, w uzasadnionych przypadkach, może podjąć decyzję o przedłużeniu terminu z ust. 3, a w szczególności w przypadku:
 - 1) konieczności wykonania robót budowlanych będących następstwem klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej bądź zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców danej nieruchomości;
 - 2) konieczności wykonania remontu obejmującego kilka elementów budynku bądź współfinansowanego np. z dotacji.

5. Wykonywanie prac określonych w niniejszym regulaminie jako obowiązki członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem we wszystkich lokalach, które w opłatach mają obowiązek wpłat na fundusz remontowy lub inny tego typu fundusz może zostać sfinansowane z tego funduszu za zgodą Zarządu Spółdzielni wyrażoną w formie uchwały.
6. Prace określone w niniejszym Regulaminie w Rozdział III nie podlegają finansowaniu z funduszu remontowego nieruchomości lub innego tego typu funduszu.

§3

Ilekroć w regulaminie i instrukcji jest mowa o:

1. naprawach – należy przez to rozumieć roboty konserwacyjno-remontowe, w tym wymianę zużytych lub uszkodzonych instalacji, elementów wykończenia, wyposażenia lokali i budynków;
2. lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku mieszkalnego izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, wraz pomieszczeniami pomocniczymi nie przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, które łącznie służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i stanowią przedmiot odrębnej własności na podstawie podjętych uchwał Zarządu Spółdzielni;
3. pomieszczeniu technicznym - należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku mieszkalnego izbę, nie przeznaczoną na stały pobyt ludzi, a służącą do umieszczenia w niej urządzeń technicznych budynku;
4. pomieszczeniu gospodarczym - należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku mieszkalnego izbę, nie przeznaczoną na stały pobyt ludzi, znajdujące się poza lokalem mieszkalnym a także poza lokalem użytkowym, a służącą do przechowywania przedmiotów lub produktów żywnościowych użytkowników budynku, materiałów lub sprzętu związanego z obsługą budynku, a także opału lub odpadów stałych;
5. lokalu użytkowym - należy przez to rozumieć jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, nie będące lokalem mieszkalnym, ani pomieszczeniem technicznym, ani pomieszczeniem gospodarczym;
6. garażu – należy przez to rozumieć jedno pomieszczenie wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi służące do przechowywania pojazdów samochodowych, nie będące mieszkaniem, ani pomieszczeniem technicznym ani pomieszczeniem gospodarczym;
7. nieruchomości garażowej – należy przez to rozumieć odrębny budynek składający się z co najmniej dwóch garaży;
8. parkingogarażu – należy przez to rozumieć garaż wielostanowiskowy ze stanowiskami postojowymi;
9. nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku (część wspólna budynku) i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
10. zewnętrznej instalacji elektrycznej - należy przez to rozumieć układ przewodów i kabli w budynku wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, aparaturą rozdzielczą i sterowniczą, układem pomiarowo-rozliczeniowym, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mającym początek na zaciskach prądowych na wyjściu złącza kablowego i koniec do zacisków przedlicznikowych zabezpieczenia lokalu od strony zewnętrznej z zastrzeżeniem pkt.11;
11. wewnętrznej instalacji elektrycznej - należy przez to rozumieć układ przewodów w lokalu wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, układem

- pomiarowo-rozliczeniowym wraz z tablicą, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mającym początek na zabezpieczeniu przedlicznikowym wraz z zaciskami z zastrzeżeniem §4 ust.1 pkt.1 ppkt.1.1 i koniec na gniazdach wtyczkowych, wypustach oświetleniowych i zainstalowanych na stałe odbiornikach zasilanych energią elektryczną;
12. instalacji sygnalizacyjnej – należy przez to rozumieć układ przewodów od przycisku dzwonka na klatce schodowej lub korytarzu, do miejsca podłączenia do instalacji elektrycznej w mieszkaniu wraz z dzwonkiem, gongiem lub innym sygnalizatorem i przyciskiem dzwonkowym;
 13. zewnętrznej instalacji domofonowej, wideodomofonowej – należy przez to rozumieć układ przewodów w budynku od kasety wejściowej do gniazda wtykowego w mieszkaniu, wraz z kasetą wejściową i elektrozaczepem;
 14. wewnętrznej instalacji domofonowej, wideodomofonowej – należy przez to rozumieć układ przewodów od gniazda wtykowego w mieszkaniu (wraz z gniazdem wtykowym i mieszkaniowymi aparatami przywoławczymi audio, video);
 15. instalacji piorunochronnej – należy przez to rozumieć zespół elementów konstrukcyjnych budynku i elementów zainstalowanych na budynku, odpowiednio połączonych, przystosowanych do ochrony odgromowej;
 16. instalacji wodociągowej – należy przez to rozumieć układ przewodów wody zimnej wraz z armaturą i wyposażeniem, z podziałem na:
 - a) zewnętrzną – usytuowaną w budynku a mającą początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od wodomierza głównego umieszczonego na przyłączy wodociągowym, z zakończeniem pierwszymi zaworami odcinającym dany lokal od pionu wraz z tymi zaworami;
 - b) wewnętrzną - usytuowaną w lokalu a mającą początek w miejscu połączenia przewodu z pierwszymi zaworami odcinającym dany lokal od pionu, a zakończoną w punktach czerpalnych wody zimnej;
 17. instalacji ciepłej wody użytkowej – należy przez to rozumieć układ przewodów wody ciepłej wraz z armaturą i wyposażeniem z podziałem na:
 - a) zewnętrzną - usytuowaną w budynku, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza, a zakończenie pierwszymi zaworami odcinającym dany lokal od pionu wraz z tymi zaworami;
 - b) wewnętrzną - usytuowaną w lokalu, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z pierwszymi zaworami odcinającym dany lokal od pionu i koniec w punktach czerpalnych ciepłej wody;
 18. instalacji kanalizacyjnej – należy przez to rozumieć układ przewodów kanalizacyjnych wraz z armaturą i niezbędnym wyposażeniem z podziałem na:
 - a) zewnętrzną – usytuowaną w budynku mającą początek w miejscu połączenia (wraz z trójnikiem) pionu z poziomym przewodem (znajdującym się w lokalu), a zakończenie na wlotach poziomych przewodów kanalizacyjnych do pierwszych od strony budynku studzienek umieszczonych na zewnątrz budynku. W jej skład wchodzi również podejścia kanalizacyjne, jeśli włączone są do pionu w mieszkaniu poniżej;
 - b) wewnętrzna - usytuowaną w lokalu mającą początek w miejscu połączenia pionu z poziomym przewodem (znajdującym się w lokalu), a zakończoną w miejscu połączenia przewodów z przyborami;
 19. instalacji gazowej – należy przez to rozumieć układ przewodów gazowych wraz z armaturą i wyposażeniem z podziałem na

- a) zewnętrzną – usytuowaną w budynku a mającą początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem głównym gazowym odcinającym tę instalację od przyłącza i zakończoną na kurkach odcinających (pierwszych od strony pionu) w obsługiwanych lokalach,
 - b) wewnętrzną - usytuowaną w lokalu a mającą początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem odcinającym (pierwszym od strony pionu) dany lokal a zakończoną na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami;
20. instalacji centralnego ogrzewania – należy przez to rozumieć układ przewodów centralnego ogrzewania w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza, a zakończenie na grzejnikach;
 21. przewodach spalinowych – należy przez to rozumieć przewody wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania spalin z palenisk opalanych paliwem gazowym lub olejowym do kanałów spalinowych;
 22. kanałach spalinowych – należy przez to rozumieć kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania spalin ponad dach;
 23. kanałach wentylacyjnych – należy przez to rozumieć kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania zanieczyszczonego powietrza z pomieszczeń;
 24. przewodach dymowych – należy przez to rozumieć przewody wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu z palenisk opalanych paliwem stałym do kanałów dymowych;
 25. kanałach dymowych – należy przez to rozumieć kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu ponad dach;
 26. zabezpieczeniach przeciwpożarowych – należy przez to rozumieć wszystkie istniejące systemy zabezpieczeń przeciwpożarowych, niezależnie od rodzaju i czynników w nich występujących, w tym m.in. drogi ewakuacyjne, drogi pożarowe, systemy oddymiające służące zapewnieniu odpowiednich dróg ewakuacyjnych, sprzęt gaśniczy, systemy informacyjne o sposobie zachowania w przypadku zagrożenia pożarowego i podczas akcji gaśniczych, systemy alarmowe o wystąpieniu pożaru;
 27. instalacji fotowoltaicznej – należy przez to rozumieć instalacje odnawialnego źródła energii (OZE) przetwarzającą energię promieniowania słonecznego na energię elektryczną;
 28. instalacji solarnej - należy przez to rozumieć instalacje odnawialnego źródła energii (OZE) przetwarzającą energię promieniowania słonecznego na energię ciepłą;
 29. instalacji rekuperacyjnej – należy przez to rozumieć instalację do odzyskiwania energii termicznej gazów wylotowych (odpadowych) i spalin, w celu dalszego jej wykorzystania, z podziałem na
 - a) wewnętrzną - zamontowana w lokalu i działająca na potrzeby tego lokalu;
 - b) zewnętrzną - zamontowaną w części wspólnej nieruchomości i działająca na potrzeby nieruchomości budynkowej;
 30. instalacji nawadniającej - należy przez to rozumieć zespół przewodów z kroploownikami, zraszaczami i układem sterującym mającym na celu dostarczenie niezbędnej ilości wody do prawidłowej wegetacji roślin, mającej początek na zaworze odcinającym instalacje.

Rozdział II

Obowiązki Spółdzielni

§4

1. Do obowiązków Spółdzielni należy prowadzenie bieżącej konserwacji i remontów urządzeń, budowli oraz obiektów małej architektury znajdujących się w nieruchomości wspólnej, a w szczególności w zakresie niżej wymienionych prac odpowiednio występujących w nieruchomościach na których znajdują się lokale mieszkalne, użytkowe oraz garaże i parkingogaraże:
 - 1) W zakresie instalacji elektrycznych:
 - 1.1. naprawa zewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z naprawą połączeń na zaciskach przedlicznikowych w przypadku ich uszkodzenia wynikającego nie z winy członka, właściciela lokalu nie będącego członkiem lub użytkownika lokalu wraz z pokryciem kosztów oplombowania gniazda okapturzonego (OKA). W przypadku wymiany zabezpieczenia przedlicznikowego przez członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem bez zgody Spółdzielni oraz bez odbioru tych prac przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia wszystkie naprawy w zakresie zabezpieczenia przed licznikowego wraz z jego oplombowaniem obciążają członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem.
 - 1.2. Przejęcie w konserwację indywidualnie wykonanych wewnętrznych linii zasilania lokali, po wcześniejszej akceptacji projektu i odbiorze prac przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami wykonanych przez członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem.
 - 1.3. systemowa kontrola i utrzymanie automatycznych instalacji detekcji gazów w podziemnych garażach;
 - 1.4. kontrola i utrzymywanie w należyтым stanie technicznym instalacji oddymiających;
 - 1.5. naprawa instalacji piorunochronnej;
 - 1.6. naprawa instalacji fotowoltaicznej;
 - 1.7. badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;
 - 1.8. naprawa zewnętrznej instalacji domofonowej i wideodomofonowej;
 - 1.9. naprawa wewnętrznej instalacji domofonowej i wideodomofonowej w przypadku woli członków lub właścicieli lokali w przypadku jej modernizacji w poszczególnych klatkach nieruchomości;
 - 1.10. umożliwienie członkom lub właścicielom lokali nie będących członkami odbioru programów telewizyjnych i radiowych poprzez korzystanie z usług operatorów sieci kablowych, z którymi Spółdzielnia zawarła odpowiednie umowy bądź porozumienia;
 - 1.11. umożliwienie członkom lub właścicielom lokali nie będących członkami zakładania instalacji telefonicznych i internetowych przez operatorów, z którymi Spółdzielnia zawarła odpowiednie umowy bądź porozumienia.

- 2) W zakresie instalacji wod.-kan.:
 - 2.1. naprawa zewnętrznej instalacji wodociągowej;
 - 2.2. naprawa instalacji nawadniającej zieleni;
 - 2.3. naprawa zewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej;
 - 2.4. naprawa zewnętrznej instalacji kanalizacyjnej;
 - 2.5. przestrzeganie terminów legalizacji wodomierzy mieszkaniowych oraz ich naprawa i wymiana w ramach wnoszonych miesięcznych opłat.
- 3) Naprawa zewnętrznej instalacji gazowej.
- 4) W zakresie instalacji cieplnej:
 - 4.1. naprawa instalacji centralnego ogrzewania;
 - 4.2. naprawa zewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej.
 - 4.3. naprawa instalacji solarnej;
 - 4.4. montaż i plombowanie zaworów termostatycznych wraz z wykonaniem ich nastawy;
 - 4.5. montaż i plombowanie podzielników kosztów wraz z wymianą w nich kapilary lub baterii – w ramach dodatkowych opłat obciążających członków lub właścicieli lokali niebędących członkami;
 - 4.6. przestrzeganie terminów legalizacji ciepłomierzy lokalowych oraz ich naprawa w ramach wnoszonych miesięcznych opłat lub w ramach dodatkowych opłat obciążających członków lub właścicieli lokali niebędących członkami;
 - 4.7. w przypadku zgłoszonych lub stwierdzonych uszkodzeń niezależnych od użytkownika lokalu dokonanie niezbędnych napraw przywracających pierwotny stan instalacji;
 - 4.8. przejęcie w konserwację indywidualnie wykonanych prac na instalacji c.o. w lokalu, po wcześniej wydanej zgodzie i odbiorze prac przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami, wykonanych przez członka lub właściciela lokalu niebędącego członkiem.
- 5) W zakresie zabezpieczeń przeciwpożarowych systemowa kontrola i utrzymanie ich w odpowiednim stanie technicznym.
- 6) W zakresie robót ogólnobudowlanych:
 - 6.1. naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni;
 - 6.2. malowanie ścian i balustrad logii oraz balustrad balkonów przy wykonywaniu ocieplenia lub malowania elewacji danego budynku;
 - 6.3. malowanie od strony zewnętrznej drzwi wejściowych do mieszkań, lokali użytkowych, wrót garażowych oraz wrót do parkingogarażu (przy wykonywanym remoncie).
 - 6.4. wykonywanie remontów balkonów i loggii w zakresie zapewniającym bezpieczeństwo ich konstrukcji wraz z robotami wykończeniowymi w standardzie podstawowym. W przypadku posadzki standardem podstawowym jest wykonanie takiej samej posadzki w średnich cenach materiałów określonych w biuletynie kwartalnym cen „Sekocenbud”. W przypadku braku publikacji powyższego biuletynu ustalenie cen materiałów następuje na podstawie innego, ogólnie dostępnego biuletynu określającego ceny składników kalkulacyjnych kosztorysów;
 - 6.5. naprawa ekranów balkonowych i konstrukcji, na których są one zamontowane, w przypadku trwałego, eksploatacyjnego ich zniszczenia wraz z ich malowaniem;

- 6.6. utrzymanie drożności kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych oraz wykonywanie okresowych przeglądów kominiarskich wynikających z prawa budowlanego;
- 6.7. pokrycie w wysokości 10 % kosztów wymiany stolarki okiennej na podstawie faktury dostarczonej przez właściciela lub posiadacza spółdzielczego prawa do lokalu. Szczegółowe warunki wymiany stolarki okiennej określi Zarząd Spółdzielni. Ponowna partycypacja w koszcie wymiany danego okna przysługuje nie wcześniej niż po 12 latach;
- 6.8. w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody, jeżeli nastąpiło otwarcie lokalu pod nieobecność członka lub właściciela lokalu niebędącego członkiem, pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej lub opiekującej się mieszkaniem, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy. Przez zabezpieczenie rozumie się założenie nowych zamków w drzwiach wejściowych, ich oplombowanie, zdeponowanie kluczy w Pogotowiu Spółdzielni lub Administracji Osiedla oraz wywieszenie informacji na drzwiach do mieszkania; z czynności tych sporządza się protokół;
- 6.9. naprawa zewnętrznej instalacji rekuperacyjnej;
- 6.10. naprawa wewnętrznej instalacji rekuperacyjnej w przypadku jej montażu przez Spółdzielnię we wszystkich lokalach danej nieruchomości, pod warunkiem prawidłowego jej użytkowania przez członka lub właściciela lokalu.

Rozdział III

Obowiązki członków Spółdzielni lub właścicieli lokali nie będących członkami

§5

1. Do obowiązków członków lub właścicieli lokali nie będących członkami należy:
 - 1) utrzymywanie lokalu oraz jego wyposażenia technicznego w należyтым stanie technicznym, m. in. poprzez remonty, konserwację i wymiany;
 - 2) konserwacja zewnętrznej i wewnętrznej powierzchni stolarki okiennej przynależnej do lokalu (dotyczy również okratowania, jeżeli występuje);
 - 3) malowanie elementów loggii w porozumieniu z administracją osiedla, w kolorach przyjętych dla danego budynku, w okresach pomiędzy malowaniem elewacji;
 - 4) malowanie ścian loggii oraz balustrad balkonów i loggii przynależnych do lokalu, a także spodniej strony płyt balkonowych i loggii przynależnych do lokalu znajdującego się nad tym lokalem. Wykonywanie napraw posadzek płyt balkonowych i loggii z zastrzeżeniem §4 ust.1 pkt.6 ppkt.6.4;
 - 5) naprawa wewnętrznej instalacji wodociągowej i wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej;
 - 6) zapewnienie dostępu umożliwiającego naprawę zaworów odcinających dany lokal i wodomierzy lokalowych poprzez wykonanie otworu o rozmiarach gwarantujących ich naprawę przy użyciu standardowych narzędzi,
 - 7) w przypadku instalacji wykonanej z materiałów nieodpornych na naprężenia np. klejone PVC (NIBCO), miedzi, zamocowanie instalacji przed i za wodomierzem w sposób eliminujący przenoszenie naprężeń na instalację przy naprawie wodomierzy lub wykonanie instalacji z materiałów odpornych na naprężenia,

- 8) naprawa przez uprawnioną osobę wewnętrznej instalacji gazowej wraz z wymianą urządzeń. Po przeprowadzeniu prac należy dostarczyć do administracji osiedla pozytywny protokół próby szczelności instalacji;
- 9) wykonywanie serwisowych przeglądów urządzeń gazowych wynikających z DTR (dokumentacji techniczno- ruchowej) urządzenia;
- 10) naprawa krutek wentylacyjnych, przewodów spalinowych i dymowych oraz urządzeń gazowych;
- 11) naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z kuchenkami elektrycznymi zgodnie z obowiązującymi przepisami energetycznymi wraz z pokryciem kosztów oplombowania gniazda okapturzonego (OKA) z zastrzeżeniem §4 ust.1 pkt.1 ppkt.1.1;
- 12) w przypadku modernizacji wewnętrznej instalacji elektrycznej dostarczenie do Spółdzielni protokołu badania nowej instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów, wykonanego przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami.
- 13) naprawa instalacji sygnalizacyjnej;
- 14) naprawa wewnętrznej instalacji domofonowej, wideo domofonowej;
- 15) naprawa podłóg wraz z podłożem oraz tynków ścian i sufitów;
- 16) naprawa uszkodzonych okien i elementów stolarki (w tym szklenia) oraz usuwanie skutków nieprawidłowego montażu stolarki (np. przecieki pod parapetami zewnętrznymi i stolarką). Pokrycie kosztów wymiany okien z zastrzeżeniem §4 ust.1 pkt.6 ppkt.6.7, przy likwidacji konstrukcji stalowych klatek schodowych, w zabudowach korytarzy przynależnych do mieszkań na zasadach praw własności lub spółdzielczych praw do lokalu, zamontowanych bez pisemnej zgody Spółdzielni;
- 17) naprawa i usuwanie zatków wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej wraz z urządzeniami;
- 18) usuwanie uszkodzeń wewnątrz lokali i budynku powstałych z winy członków lub właścicieli lokali nie będących członkami oraz osób z nimi zamieszkałych i ewentualnych podnajemców;
- 19) wymiana uszkodzonych mieszkaniowych liczników energii elektrycznej z osprzętem oraz spowodowanie uzupełnienia ich oplombowania;
- 20) naprawa zamka lub przedniej części skrzynki pocztowej przynależnej do lokalu mieszkalnego;
- 21) naprawa instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych zamontowanych w lokalu;
- 22) zabezpieczenie w pomieszczeniach ogólnodostępnych szafek licznikowych mieszkań przed zniszczeniem, kradzieżą oraz nieuprawnioną eksploatacją;
- 23) udostępnienie lokalu w celu dokonania prac modernizacyjnych oraz czynności wymienionych w § 4;
- 24) w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, członek lub właściciel lokalu nie będący członkiem jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli członek lub właściciel lokalu nie będący członkiem jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy sytuacja tego wymaga przy udziale funkcjonariusza Straży Pożarnej;
- 25) jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, członek lub właściciel lokalu nie będący członkiem jest zobowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż 1 rok. Po upływie tego terminu Spółdzielnia jest zobowiązana udostępnić członkowi lub właścicielowi lokalu niebędącego członkiem naprawiony lokal w ramach istniejącego stosunku prawnego;

- 26) pokrywanie kosztów tj. mandatów i grzywien związanych z nieprzestrzeganiem przez członka lub właściciela lokalu nie będącym członkiem przepisów Prawa Budowlanego objętych ich obowiązkami zawartymi w niniejszym Regulaminie;
 - 27) ponoszenie opłat z tytułu robót, spowodowanych nieprawidłową eksploatacją urządzeń i instalacji cieplnych, co regulują odrębne przepisy;
 - 28) przywrócenie instalacji cieplnej w obrębie lokalu do stanu pierwotnego (np. ponowny montaż grzejników, zaworów termostatycznych, przewodów) w przypadku wcześniejszej ingerencji w tę instalację oraz przy wystąpieniu negatywnych skutków dokonanych zmian, (np. niedogrzenie, zagrzybenie).
 - 29) przywrócenie stanu pierwotnego lub zgodnego z obowiązującymi przepisami prawa elementów budynku (m. in. przegród budowlanych, instalacji, urządzeń), niebędących składnikiem nieruchomości lokalowej, które zostały zlikwidowane (np. grzejniki) lub których wykonanie zostało zaniechane (np. wykonanie izolacji termicznej ściany zewnętrznej przy balkonie/logii) decyzją członka lub właściciela lokalu niebędącego członkiem.
2. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem mogą być wykonane przez Spółdzielnię (jako usługi) za dodatkową odpłatnością.
 3. W razie niedokonania napraw należących do zakresu obowiązków członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem, Spółdzielnia ma prawo po bezskutecznym wezwaniu przeprowadzić te naprawy na jego koszt.
 4. Spółdzielnia nie zwraca kosztów koniecznego usunięcia i uszkodzeń okładzin ściennych oraz podłogowych ułożonych w lokalach w celu prowadzenia robót naprawczych np. naprawy instalacji c.o., pionów kanalizacyjnych i wodnych, zaworów odcinających itp.
 5. W budynkach, które nie były wyposażone w instalację ciepłej wody, a w których jest ona wykonywana łącznie z wymianą pionów zimnej wody i pionów kanalizacyjnych dopuszcza się wykonanie robót wykończeniowych w standardzie podstawowym przy uzyskaniu zgody większości właścicieli lokali w przeprowadzonej w tej sprawie ankiety. W przypadku posadzki lub ścian wykonanych przez członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem przez standard podstawowy rozumie się wykonanie takiej samej posadzki lub okładziny ściennej z materiału powierzonego przez lokatora lub materiałów w średnich cenach określonych w biuletynie kwartalnym cen „Sekocenbud”. W przypadku braku publikacji powyższego biuletynu ustalenie cen materiałów następuje na podstawie innego ogólnie dostępnego biuletynu określającego ceny składników kalkulacyjnych kosztorysów. W przypadku rezygnacji przez mieszkańca z realizacji robót wykończeniowych w lokalu przez Spółdzielnię nie nabywa on prawa do roszczeń o zwrot poniesionych kosztów dokonania tych prac we własnym zakresie.
 6. W otworach wentylacji grawitacyjnej zbiorczej zabrania się montowania urządzeń wentylacji mechanicznej oraz podłączania okapów kuchennych.
 7. Wszelkie przeróbki wymagające zmian elementów konstrukcyjnych, stropów i przewodów kominowych lub usytuowania ścian działowych oraz instalacji w lokalu wymagają uzyskania warunków technicznych wykonania robót wydanych przez Spółdzielnię. Gdy zmiany wymagają uzyskania pozwolenia na budowę członek lub właściciel lokalu nie będący członkiem jest zobowiązany do dostarczenia do Spółdzielni decyzji administracyjnej oraz zatwierdzonej przez organ administracji publicznej

- dokumentacji technicznej. Zmiany w ścianach działowych wymagają dostarczenia do Spółdzielni uproszczonej dokumentacji powykonawczej sporządzonej przez członka lub właściciela lokalu, a w przypadku jej niedostarczenia pokrycia kosztów wykonania przez Spółdzielnię.
8. W przypadku dokonania przeróbek określonych w ust. 7 bez wymaganych uzgodnień, kosztami usunięcia usterek i spowodowanych przez nie szkód obciąża się członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem.
 9. W przypadku zaleceń zawartych w protokołach z przeglądów (wynikających z obowiązujących przepisów w zakresie instalacji gazowej, wentylacyjnej i instalacji elektrycznej), a dotyczących części instalacji, których naprawa i konserwacja należy do członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem, zobowiązany on jest do ich usunięcia w ustalonym terminie. Usunięcie usterek należy zgłosić do Spółdzielni. W przypadku braku realizacji powyższego, wszelkie konsekwencje prawno-finansowe obciążają członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem.
 10. Członek lub właściciel lokalu jest zobowiązany użytkować lokal zgodnie z instrukcją użytkowania lokalu, uchwaloną przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”.
 11. Członek lub właściciel lokalu nie będący członkiem jest zobowiązany zgłaszać do administracji osiedla wszystkie zauważone usterki i awarie.
 12. W przypadkach, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 28 i 29 powyżej, w razie przeniesienia własności lokalu lub prawa do lokalu, sprzedający ma obowiązek powiadomić kupującego o dokonanych zmianach w instalacjach lub zaniechaniach w zakresie modernizacji lokalu. W przypadku roszczenia kupującego skierowanego do Spółdzielni w zakresie przywrócenia instalacji lub lokalu do stanu pierwotnego lub/i zgodnego z prawem, sprzedający będzie zobowiązany do pokrycia kosztów wykonania tych prac.

Rozdział 1V

Przepisy Przejściowe i Końcowe

§6

1. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Traci moc: „Regulamin Obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali” uchwalony w dniu 29.09.2010 r. Uchwałą nr 99/2010 (t.j. uchwalony 26.03.2013 r. Uchwałą nr 17/2013).