

## REGULAMIN

### rozdziału obowiązków stron pomiędzy Romincką Spółdzielnią Mieszkaniową w Gołdapi a członkami, mieszkańcami i użytkownikami w zakresie napraw i remontów budynków i lokali

#### Rozdział I.

##### Postanowienia ogólne

1. Budynki Rominckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gołdapi (RSM) i ich otoczenie oraz wszystkie urządzenia osiedla są wspólną własnością członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali. W interesie wszystkich mieszkańców winny być one utrzymane w należyтым stanie technicznym i wizualnym.
2. Celem niniejszego Regulaminu jest określenie podstawowych zasad utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości Rominckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gołdapi (RSM), określenie obowiązków Spółdzielni oraz członków, mieszkańców i użytkowników w zakresie napraw i remontów budynków, lokali, placów zabaw a także innych budowli wchodzących w skład nieruchomości Spółdzielni.
3. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu jak również utrzymanie właściwego poziomu estetyki.
4. Członek Spółdzielni, najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie realizacji postanowień niniejszego regulaminu również przez osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale czasowo a nawet w nim chwilowo przebywające.
5. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
  - 1) **remontcie** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, lub poprawy stanu technicznego lokalu a niestanowiących bieżącej konserwacji. Pod pojęciem tym należy też rozumieć naprawy i przebudowy (zgodnie z przepisami Prawa budowlanego);

- 2) **innych czynnościach remontowych** – należy przez to rozumieć wykonywanie prac mających na celu utrzymanie we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków, lokali, placów zabaw i innych urządzeń wchodzących w skład nieruchomości Spółdzielni, poza zakresem określonym w Rozdziale II,
  - 3) **budynku** – należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno-usługowy, a także inny obiekt, z którego mieszkańcy i użytkownicy lokali wspólnie korzystają,
  - 4) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy wchodzący w skład budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi, które wraz z gruntem mogą być przedmiotem odrębnej własności,
  - 5) **nieruchomości Spółdzielni** – należy przez to rozumieć budynki wraz z przynależnymi im terenem i urządzeniami, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem a także użytkownikiem wieczystym.
  - 6) **mieszkańcach** – należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokali mieszkalnych: członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali, osób nie będących członkami a posiadającymi własnościowe prawa do lokali, członków właścicieli z prawem odrębnej własności, właścicieli nie członków z prawem odrębnej własności oraz najemców,
  - 7) **użytkownikach** – należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu o innym charakterze niż mieszkalny.
6. Spółdzielnia oraz mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są do:
- 1) wykonywania remontów oraz prowadzenia innych czynności remontowych  
Zgodnie z podziałem obowiązków, o których mowa w **rozdziale II i III** w terminach i z częstotliwością umożliwiającą utrzymanie nieruchomości Spółdzielni w tym budynków, lokali oraz instalacji i urządzeń w należyтым stanie technicznym i estetycznym (zgodnie z przepisami Prawa budowlanego).
  - 2) przeprowadzania remontów zgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami BHP i w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania z lokali innym osobom.

**Zakres prac, remontów i napraw należących do obowiązków Spółdzielni.**

1. Remonty należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są ze środków funduszu remontowego, zgodnie z „Regulaminem funduszu remontowego” w Rominckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Gołdapi”.
2. Spółdzielnia nie uczestniczy w finansowaniu remontów, należących do obowiązków mieszkańców i użytkowników.
3. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonanie robót zaliczanych do remontu i napraw budynku, w tym:
  - 1) remont lub naprawa przyłączy, elementów przyłączy do budynku lub wykonanie nowych przyłączy obejmujące:
    - a) przyłącza wodociągowe,
    - b) przyłącza kanalizacyjne,
    - c) przyłącza sieci ciepłej, węzły ciepłne,
    - d) przyłącza do linii elektrycznej,
  - 2) Remont i naprawa fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujące:
    - a) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
    - b) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, ciepłne.
  - 3) Remont i naprawa elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczące:
    - a) konstrukcji stropów,
    - b) konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
    - c) konstrukcji i pokrycia stropodachu,
    - d) docieplenie stropów i stropodachów,
    - e) kanałów wentylacyjnych,
    - f) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, zadaszeń, konstrukcji balkonów,
  - 4) Remont i naprawa elewacji budynku, obejmuje:
    - a) tynki i okładziny zewnętrzne,
    - b) malowanie elewacji,
    - c) docieplenie ścian budynku,
    - d) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku,
    - e) bariery balkonów oraz izolacja przeciwwodna.

- 5) Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien w pomieszczeniach wspólnego użytku, drzwi w tych pomieszczeniach oraz drzwi zewnętrznych do budynków.
  - 6) Remont lub przebudowa budynku oraz nieruchomości wspólnej, obejmująca:
    - a) wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów związanych z udostępnieniem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych budynku dla osób niepełnosprawnych,
    - b) chodników, trakcji pieszych, parkingów i miejsc postojowych.
  - 7) Remont, naprawa, wymiana lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozprowadzanie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych, wyposażenia, armatury i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej budynku:
    - a) instalacji kanalizacyjnych (do pierwszego trójnika od pionu głównego po stronie lokalu),
    - b) instalacji wodociągowych (do pierwszego zaworu od pionu głównego),
    - c) instalacji elektrycznych (do pierwszego zabezpieczenia w lokalu z wyłączeniem tego zabezpieczenia),
    - d) instalacji odgromowych i uziemienia,
    - e) przewodów wentylacyjnych,
  - 8) Remont części wspólnej budynku, klatek schodowych, (ciągów komunikacyjnych, magazynów, wózkowni, rowerowni, pomieszczeń gospodarczych itp.) w tym całej instalacji c.o. w zakresie rzeczowym odpowiadającym projektowi wykonawczemu budynku.
4. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonywanie innych czynności remontowych w tym konserwacji oraz przeglądów i badań technicznych, wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących, a także konserwacji.
5. Spółdzielnia zobowiązana jest do egzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych z niewłaściwego wykonania prac budowlanych lub wad użytych materiałów budowlanych.
6. Spółdzielnia obowiązana jest ponadto do:
- 1) Oznaczenia budynków poprzez umieszczenie na nich odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów.

- 2) Zapewnienia mieszkańcom dogodnego i bezpiecznego dojścia i dojazdu do klatek szczególnie w warunkach zimowych.
- 3) Zabezpieczenia oświetlenia klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz terenów osiedlowych.
- 4) Wymiany wodomierzy ciepłej i zimnej wody oraz w przypadku stwierdzenia ich niesprawności naprawa oraz legalizacja.

### **Rozdział III.**

#### **Zakres obowiązków w zakresie remontów, prac obciążających mieszkańców i użytkowników lokali.**

1. Do obowiązków mieszkańców i użytkowników należy wykonanie robót zaliczanych do remontu i napraw lokalu oraz pomieszczenia przynależnego w tym:
  - 1) remont, naprawy lub wykonanie nowych elementów w lokalach w zakresie:
    - a) ścianek działowych, sufitów, tynków i okładzin wewnętrznych,
    - b) podłóg i posadzek,
    - c) drzwi wejściowych i wewnętrznych wraz z ich szkleniem,
    - d) powłok malarskich i tapet,
    - e) elementów kowalsko-ślusarskich,
    - f) izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych, dźwiękochłonnych ciepłych,
    - g) pozostałych elementów (np.: pawlaczy, trwale umieszczonych szaf wnękowych,
    - h) obudowy: wanien, zlewozmywaków,
2. Przy remontach należy zapewnić swobodny dostęp do wodomierzy poprzez pozostawienie otworu w szachcie technicznym o wymiarach minimalnych 25 cm x 25 cm, w którego świetle muszą znajdować się liczniki. Powyższy otwór musi zapewnić sprawną wymianę, odczyt liczników oraz dostęp do zaworów przedlicznikowych.
  - 2.1 W przypadku montażu urządzeń sanitarnych (np.: wanna, brodzik) należy pozostawić otwory rewizyjne, które zagwarantują łatwy i szybki dostęp do odpływów kanalizacyjnych i przyłączy wody.

3. Remont, naprawa, wymiana lub wykonanie nowych instalacji w lokalu, obejmujące rozrowadzenie po lokalu instalacji oraz montaż trwale umiejscowionego wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:
  - a) instalacji gazowych, instalacji kanalizacyjnych i wodociagowych,
  - b) instalacji elektrycznych,
  - c) instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych,
  - d) instalacji przyzywowych (domofony w zakresie unifonu) i alarmowych,
  - e) instalacji i urządzeń grzewczych za wyjątkiem instalacji c.o wraz z grzejnikami, wykonanej niezgodnie z projektem wykonawczym budynku oraz bez zgody Spółdzielni.
  - f) urządzeń pomiarowych, podzielników kosztów i urządzeń regulacyjnych,
  - g) przewodów wentylacyjnych,
  - h) zmiana lokalizacji wodomierzy wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
4. Do obowiązków mieszkańców i użytkowników należy również wykonywanie innych czynności remontowych, w tym konserwacji, przeglądów i badań technicznych, wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących, za wyjątkiem przeglądów: instalacji gazowej, przewodów wentylacyjnych oraz instalacji elektrycznej w zakresie pomiaru rezystencji izolacji i ochrony przeciwporażeniowej.
5. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji c. o. i urządzeń elektrycznych, względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne (stawianie i rozbiórka ścianek działowych, przebudowa balkonów, wykonanie zabudowy balkonów, montaż krat w oknach, zmiany szerokości okien podczas wymiany, instalowanie dodatkowych ujęć wody, kranów, odpływów) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
6. Montaż klimatyzacji jest możliwy jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.
7. Mieszkańcy i użytkownicy wykonujący prace remontowe, bądź modernizacyjne lokali zobowiązani są do zabezpieczenia na własny koszt, kontenerów na gruz i odpadów budowlanych.
8. Wymiana drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego:

- 1) W celu wymiany drzwi wejściowych do lokalu wraz z ościeżnicą należy w pierwszej kolejności wystąpić do RSM z wnioskiem o wydanie stosownej zgody.
  - 2) Na drzwiach wejściowych do lokalu powinien znajdować się czytelny numer lokalu.
  - 3) Jeżeli podczas wymiany drzwi wejściowych do lokalu została uszkodzona powłoka malarska ścian znajdujących się na klatce schodowej, właściciel lokalu jest zobowiązany do jej odtworzenia.
9. Wymiana okien w lokalu mieszkalnym.
- 1) w celu wymiany okien w lokalu, należy w pierwszej kolejności wystąpić do RSM z wnioskiem o wydanie stosownej zgody.
  - 2) kolor i podział nowych okien muszą być takie same jak okien pierwotnych i nawiązywać wyglądem do pozostałej części budynku.
10. Przebudowa ścian wewnętrznych lokalu.
- 1) W celu wykonania prac wiążących się z istotną ingerencją w ściany wewnętrzne budynku, należy w pierwszej kolejności wystąpić do RSM z wnioskiem o wydanie stosownej zgody. Do wniosku należy dołączyć rysunek techniczny lub szkic planowanych zmian wraz z opinią osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane.
  - 2) W przypadku ingerencji w ściany konstrukcyjne należy zlecić uprawnionej osobie wykonanie projektu budowlanego planowanych zmian oraz uzyskać zgodę od właściwego dla miejsca Inspektoratu Budowlanego. Kopie ww. dokumentów należy dostarczyć do administracji Spółdzielni.
  - 3) Gruz budowlany powstały w trakcie przeprowadzania prac należy gromadzić w osobnym kontenerze zamówionym i wywiezionym na koszt właściciela lokalu. Miejsce i sposób umieszczenia kontenera należy uzgodnić z administracją Spółdzielni.
  - 4) Na kilka dni przed przystąpieniem do prac należy (w miarę możliwości) powiadomić mieszkańców sąsiednich lokali o niedogodnościach (hałas, kurz, itp.), które mogą wystąpić w czasie prowadzenia robót.
  - 5) Prace należy przeprowadzać sprawnie i zgodnie ze sztuką budowlaną.
  - 6) Prace generujące uciążliwy hałas należy prowadzić w dni pracujące, tj. od poniedziałku do soboty w godzinach 09.00 – 18.00.

11. Obowiązkiem każdego członka, mieszkańca lub najemcy jest natychmiastowe zgłoszenie administracji Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu, takich jak: pęknięcia i zatopy rur, przecieki sufitów, awarie instalacji elektrycznej, itp. bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo kosztami naprawy będzie obciążać.
12. W związku z ewentualnością wystąpienia awarii lub innego zagrożenia w mieszkaniach, piwnicach przynależnych do lokali w czasie nieobecności właścicieli, mieszkańców i użytkowników oraz konieczności ich usunięcia ww. osoby w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności (dłużej niż 7 dni) winni powiadomić administrację Spółdzielni o tym fakcie ze wskazaniem kto w okresie nieobecności będzie dysponował kluczami umożliwiającymi szybkie wejście i usunięcie awarii/zagrożenia.
13. Każdy właściciel, mieszkaniec, użytkownik lokalu (również podczas dłuższej nieobecności) zobowiązany jest do odpowiedniego, skutecznego wietrzenia mieszkania w celu niedopuszczenia do powstawania zawilgoceń i pleśni.
14. Każdy właściciel, mieszkaniec, użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia przynależnej do mieszkania piwnicy, balkonu w celu przeprowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych i innych realizowanych jako przedsięwzięcie będące w zakresie odpowiedzialności Spółdzielni na wezwanie administracji RSM.
15. Zabronione jest:
  - 1) Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Zarządu Spółdzielni,
  - 2) Samowolne wchodzenie na rusztowania podczas prowadzenia prac budowlanych,
  - 3) Montowanie anten telewizyjnych, internetowych i innych urządzeń do elewacji budynków,
  - 4) Prowadzenie przewodów antenowych, internetowych na dachach lub na zewnętrznych ścianach budynków,
  - 5) Blokowania dostępu do wyłączników oświetlenia klatek, skrzynek na listy, itp.

#### **Rozdział IV.**

##### **Postanowienia końcowe.**

1. Mieszkańcy i użytkownicy wnoszą:

- 1) opłaty na fundusz remontowy zgodnie z „Regulaminem funduszu remontowego” w Rominckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Gołdapi” w wysokości uchwalonej planem gospodarczo-finansowym Spółdzielni na dany rok.
  - 2) opłaty na konserwacje i przeglądy należące do obowiązków Spółdzielni w wysokości uchwalonej planem gospodarczo-finansowym Spółdzielni na dany rok.
  - 3) W przypadku zgłoszenia przez właściciela, mieszkańca lub lokatora wątpliwości, co do prawidłowości działania wodomierza na jego wniosek Zarząd RSM zobowiązany jest do przeprowadzenia za pośrednictwem podmiotu uprawnionego (Urząd Miar) badania/ekspertyzy urządzenia pomiarowego. W przypadku gdy badanie wodomierza wykaże jego niesprawność zużycie wody za okres w którym stwierdzono wadę urządzenia zostanie naliczone na podstawie średniego zużycia wody za poprzedni kwartał, a koszty przeprowadzenia badania/ekspertyzy będą traktowane jako koszty eksploatacji Spółdzielni. Jeśli wynik sprawdzenia potwierdzi jego sprawność kosztami związanymi z przeprowadzeniem badania/ekspertyzy Spółdzielnia obciąży właściciela, mieszkańca, użytkownika lokalu.
2. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia Uchwałą Rady Nadzorczej Rominckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gołdapi Nr 6/2024 z dnia 22.05.2024
3. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc „Regulamin obowiązków stron w zakresie napraw i remontów zasobów mieszkaniowych Rominckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gołdapi” uchwalony Uchwałą nr 3/04 z dnia 17.08.2004 r.

ROMINCKA  
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
w Gołdapi ul. Jaćwieska 21  
19-501 Gołdap, tel. 87 615-28-04  
ident. REGON: 141740001, NIP: 647-000-01-83

CZŁONEK ZARZĄDU

*Milewska Agnieszka*  
Agnieszka MILEWSKA

PREZES ZARZĄDU

*Kosiński*  
Rafał KOSIŃSKI

Wykonano w egzemplarzu pojedynczym – na 9 str. – ad acta.  
Rafał KOSIŃSKI (87 615 28 04)

21.05.2024 r.

