

## Regulamin

### Rozdziału obowiązków między Spółdzielnią a mieszkańcami i użytkownikami w zakresie napraw i remontów budynków i lokali.

#### Rozdział I.

#### Postanowienia ogólne.

1. Celem regulaminu jest określenie podstawowych zasad utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości Spółdzielni, określenie obowiązków Spółdzielni oraz mieszkańców i użytkowników w zakresie napraw i remontów budynków, garaży i lokali, a także budowli wchodzących w skład nieruchomości Spółdzielni.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
  - 1) **remonce** — należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji. Pod pojęciem tym należy też rozumieć naprawy i przebudowy,
  - 2) **innych czynnościach remontowych** — należy przez to rozumieć wykonywanie prac mających na celu utrzymanie we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków, lokali, garaży i 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, w którym mieszkańcy i użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń lub urządzeń oraz z terenu, na którym jest położony, z wyjątkiem garaży, o których mowa w pkt 5,
  - 4) **lokalu** — należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż wchodzący w skład budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi, które wraz z gruntem mogą być przedmiotem odrębnej własności,
  - 5) **garażu** — należy przez to rozumieć garaż wolnostojący lub wydzieloną część zespołu garażowego, który wraz z gruntem może być przedmiotem odrębnej własności,
  - 6) **nieruchomości Spółdzielni** - należy przez to rozumieć budynki, garaże wraz z przynależnym im terenem i urządzeniami, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem,
  - 7) **mieszkańcach** - należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokali mieszkalnych: członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali, nie członków posiadających własnościowe prawa do lokali, członków właścicieli z prawem odrębnej własności, właścicieli nie członków z prawem odrębnej własności oraz najemców,
  - 8) **użytkownikach** - należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu o innym charakterze niż mieszkalny.
3. 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 i garaży oraz instalacji i urządzeń w należyтым stanie technicznym i

estetycznym.

- 2) przeprowadzania remontów zgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami BHP i w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania z lokali i garaży innym osobom.
4. Wydanie mieszkańcom i użytkownikom lokali i garaży oraz przejmowanie ich przez Spółdzielnię następować będzie protokółarnie z wyjątkiem lokali i garaży zbytych na wolnym rynku.

## Rozdział II.

### Zakres remontów należących do obowiązków Spółdzielni.

1. Remonty należące do obowiązków Spółdzielni finansowe są ze środków funduszu remontowego, zgodnie z „Regulaminem tworzenia i wydatkowania funduszu Remontowego” w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Białymstoku.
2. Spółdzielnia nie uczestniczy w finansowaniu remontów, należących do obowiązków mieszkańców i użytkowników.
3. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonanie robot zaliczanych do remontu i napraw budynku, w tym:
  - 1) Remont lub naprawa przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonanie nowych przyłączy obejmujące:
    - a) przyłącza wodociągowe, hydroformie,
    - b) przyłącza kanalizacyjne,
    - c) przyłącza sieci ciepłej, węzły ciepłownicze, kotłownie,
    - d) przyłącza do linii elektrycznej,
    - e) przyłącza do sieci gazowej.
  - 2) Remont i naprawa fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujące:
    - a) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
    - b) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, cieplne,
    - c) osuszanie fundamentów.
  - 3) Remont i naprawa elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczące:
    - a) konstrukcji stropów,
    - b) konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych, i wewnętrznych działowych w zakresie zgodnym z dokumentacją projektową
    - c) konstrukcji i pokrycia dachu,
    - 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.
  - 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, obejmująca:
    - a) wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów związanych z udostępnieniem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych

- budynku dla osób niepełnosprawnych.
- b) dźwigi osobowe,
- 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, w rozumieniu przepisów art. 3 ust. 2 i ustawy „o własności lokali”.
- a) instalacji kanalizacyjnych wodociągowych i ciepłowniczych,
  - b) instalacji i elektrycznych, odgromowych i uziemienia,
  - c) instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych,
  - d) przewodów wentylacyjnych, spalinowych,
  - e) instalacji gazowych.
- 8) Remont części wspólnej budynku (ciągów komunikacyjnych, strychów, zsypów, magazynów, pralni, suszarni, 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 w zakresie rzeczowym określonym w ust. 3.

### **Rozdział III.**

#### **Zakres remontów obciążający mieszkańców i użytkowników lokali.**

1. Do obowiązków mieszkańców i użytkowników należy wykonanie robót zaliczanych do remontu i napraw lokalu, do którego wlicza się balkony, loggie i tarasy (poza ich konstrukcją i elementami elewacji) 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, podłóg i posadzek,
    - c) drzwi wejściowych i wewnętrznych wraz z ich szkleniem, drzwi i wrót garażowych,
    - d) okien i świetlików (z dofinansowaniem dla członków Spółdzielni wg odrębnie ustalonych zasad)
    - e) powłok malarskich i tapet,
    - f) elementów kowalско ślusarskich,
    - g) izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych, dźwiękochłonnych cieplnych,
    - h) pozostałych elementów (np. pawlaczy, trwale umieszczonych szaf wnękowych, obudowy: wanien, zlewozmywaków, grzejników).
  - 2) Remont, naprawa, wymiana lub wykonanie nowych instalacji w lokalu, obejmujące rozprowadzenie po lokalu instalacji oraz montaż trwale umiejscowionego wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:
    - a) instalacji gazowych, instalacji kanalizacyjnych i wodociągowych,
    - b) instalacji elektrycznych,
    - e) 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 zgodnie z projektem wykonawczym budynku,
    - f) urządzeń pomiarowych, podzielników kosztów, i urządzeń regulacyjnych (np. głowice termostatyczne na grzejnikach),
    - g) przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
    - h) eksplozometrycznych.

## **Regulamin**

### **Rozdziału obowiązków między Spółdzielnią a mieszkańcami i użytkownikami w zakresie napraw i remontów budynków i lokali.**

2. Do obowiązków mieszkańców i użytkowników należy również wykonywanie innych czynności remontowych, w tym konserwacji, przeglądów i badań technicznych, wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących, a także konserwacji w zakresie rzeczowym, o którym mowa w ust.6 za wyjątkiem przeglądów: instalacji gazowej, przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz instalacji elektrycznej w zakresie pomiaru rezystancji izolacji i ochrony przeciwporażeniowej.
3. Użytkownicy garaży zobowiązani są, do:
  - 1) wykonywania wszelkich remontów w rozumieniu niniejszego regulaminu we własnym zakresie, bez względu na przysługujący im tytuł prawny do garażu, z zastrzeżeniem pkt.2. chyba, że umowa stanowi inaczej,
  - 2) Spółdzielnia zobowiązana jest do wykonywania remontów elementów wchodzących w skład nieruchomości wspólnej budynku, w którym znajduje się garażu lub nieruchomości wspólnej zespołu garażowego.
4. Mieszkańcy i użytkownicy wykonujący prace remontowe, bądź modernizacyjne lokali zobowiązani są do zabezpieczenia na własny koszt, kontenerów na gruz i odpady budowlane.

## **Rozdział IV.**

### **Postanowienia końcowe.**

1. Mieszkańcy i użytkownicy wnoszą:
  - 1) opłaty na fundusz remontowy zgodnie z Regulaminem tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Białymstoku, w wysokości uchwalonej planem gospodarczo — finansowym Spółdzielni na dany rok,
  - 2) opłaty na konserwację i przeglądy należące do obowiązków Spółdzielni w wysokości uchwalonej planem gospodarczo — finansowym Spółdzielni na dany rok,
2. Regulamin niniejszy został uchwalony na posiedzeniu w dniu 28.11.2006 roku Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej BUDOWLANI w Białymstoku Nr 27/2006 i obowiązuje od dnia 29.11.2006 roku.