

REGULAMIN OBOWIĄZKÓW S.M. "ZAŁĘSKA HAŁDA" W KATOWICACH I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE KONSERWACJI, NAPRAW I REMONTÓW LOKALI

OGÓLNE ZASADY PODZIAŁU OBOWIĄZKÓW W ZAKRESIE KONSERWACJI, NAPRAWY I REMONTÓW LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ UŻYTKOWYCH.

1. Rozgraniczenia obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali dokonuje się przy uwzględnieniu:
 - wysokości odpisów na remonty dokonywane w ramach pobieranych przez Spółdzielnię opłat na fundusz remontowy
 - charakteru prawnego lokalu
2. Naprawy wewnątrz lokali zaliczane do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego.
3. W odniesieniu do najemców lokali mieszkalnych w Spółdzielni obowiązuje analogiczny podział obowiązków jak dla użytkowników lokali na zasadach lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu oraz członków posiadających odrębną własność. Umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią, a najemcą lokalu może określać również inny zakres obowiązków.
4. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników zajmujących te lokale.

I. KONSERWACJA, NAPRAWY I REMONTY LOKALI MIESZKALNYCH

I.A. Obowiązki Spółdzielni wobec użytkowników lokali mieszkalnych.

1. Egzekwowanie od wykonawców usuwanie usterek i wad wynikłych z wadliwego wykonania i wad materiałowych ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi.
2. Wykonywanie podstawowego zakresu obowiązków Spółdzielni dotyczącego napraw i remontów wewnątrz lokali finansowanych ze środków funduszu remontowego tj.:
 - 2.1. Naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej zimnej i ciepłej wody od przyłącza budynkowego do poszczególnych wodomierzy lokalowych, łącznie z wodomierzami.
 - 2.2. Naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji gazowej od przyłącza budynkowego do urządzeń odbiorowych w poszczególnych lokalach, wraz z zaworami odcinającymi. Gazomierz stanowi własność GOZG i może być demontowany i naprawiany wyłącznie przez przedstawicieli tej firmy lub osoby przez nią upoważnione.
 - 2.3. Naprawa i wymiana pionów instalacji kanalizacyjnej wraz z trójnikiem odgałęziającym (bez podejść odpływowych z lokali)
 - 2.4. Naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami przygrzejnikowymi.

Powyższe nie dotyczy wymiany grzejników zamontowanych przez użytkowników lokali we własnym zakresie.

2.5. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej od tablicy wewnętrznej linii zasilającej (WLZ) do podstawy bezpieczników przy liczniku zużycia energii elektrycznej w lokalu. Ponadto wymiana i naprawa instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu, za wyjątkiem usuwania uszkodzeń wynikających z winy użytkownika.

2.6. Naprawa i wymiana instalacji pakietu podstawowego telewizji publicznej od przyłącza budynkowego do gniazd antenowych w poszczególnych lokalach, włącznie z gniazdem antenowym. Nie dotyczy to gniazda antenowego uszkodzonego z winy użytkownika.

2.7. Naprawa i wymiana podłoża betonowego pod posadzkami o powierzchni uszkodzeń powyżej 1m², za wyjątkiem uszkodzeń powstałych z winy użytkownika. Nie dotyczy wykonywania posadzek tj. płytek, wykładzin, podłóg itp.

2.8. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń i uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii na urządzeniach, których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni. Wyłączone są z niej szkody za które użytkownik otrzymał odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej.

2.9. Odnowienie lokalu lub jego części, w związku z wykonywanymi pracami naprawczo-remontowymi przez Spółdzielnię (zgodnie z zakresem jej obowiązków), w zależności od zakresu wykonywanych prac;

2.10. Ponoszenie kosztów wymiany technicznie zużytych, spróchniałych okien i drzwi balkonowych w wysokości 50% wartości nowych standardowych okien i drzwi z drewna wg zasad przyjętych w Spółdzielni. W przypadku wymiany na okna lub drzwi balkonowe z tworzywa sztucznego, Spółdzielnia ponosi koszt stanowiący połowę wartości standardowych okien i drzwi balkonowych, wg cenników „Sekocenbudu”, obowiązujących w okresie realizowanej dopłaty, nie więcej jednak niż połowa rzeczywiście poniesionych kosztów wymiany (wraz z robocizną).

2.11. Naprawa wyraźnych spękań ścian nośnych i działowych (bez włosowatych spękań) oraz naprawa ubytków tynku na ścianach i suficie o powierzchni powyżej 1 m², które nie powstały z winy użytkownika.

2.12. W razie komisyjnego otwarcia lokalu (zgodnie z przyjętymi zasadami) pod nieobecność użytkownika lokalu lub osoby przez niego upoważnionej, Spółdzielnia jest zobowiązana do zabezpieczenia tego lokalu i znajdującego się tam mienia, do czasu przybycia użytkownika lokalu.

I.B. Obowiązki użytkownika lokalu mieszkalnego.

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany eksploatować przydzielony lokal zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. Bez zgody Spółdzielni nie wolno:

- dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalno-użytkowy układ lokalu, jak również zmian wpływających na konstrukcję budynku i wygląd elewacji,
- zmieniać położenia i trwale zabudowywać (jeśli znacznie utrudni to dostęp do nich służb technicznych Spółdzielni) instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, wentylacyjnej i innej.

Kanał z pionami instalacyjnymi (tzw. szacht) powinien być dostępny na całej swej powierzchni znajdującej się w lokalu mieszkalnym.

W przypadku braku odpowiedniego dostępu do instalacji w szachcie, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia w wyposażeniu mieszkania, wynikłe w trakcie usuwania awarii lub przeprowadzania remontu.

3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dokonywać należytej konserwacji zajmowanego lokalu oraz innych przydzielonych mu pomieszczeń (n.p. garaże, piwnice, komórki) oraz finansować ewentualne naprawy lub wymianę urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkania.

4. Do obowiązków użytkownika lokalu należy w szczególności:

4.1. - udostępnienie lokalu służbom technicznym Spółdzielni w celu sprawdzenia prawidłowości działania wszelkich instalacji elektrycznych, gazowych, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej i innych

4.2. - konserwacja, naprawa i wymiana posadzek tj. podłóg, wykładzin podłogowych, płytek wraz z oblistwowaniem lub cokolikiem.

4.3. - naprawa podłoża betonowego pod posadzkami o powierzchni do 1m² lub większej, jeśli jego uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika

4.4. - dokonywanie wszelkich konserwacji oraz napraw i remontów okien, drzwi balkonowych polegających na odnawianiu poprzez obustronne malowanie, wymianę zamków, zawiasów, okuć, listew, ramiaków, okapników a także uszczelnianie w/wym. okien i drzwi w celu zabezpieczenia ich należytego funkcjonowania i użytkowania

4.5. - wymiana uszkodzonych lub wybitych szyb

4.6. - konserwacja, naprawa i wymiana piecy, kuchni i podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis ustępowych, sedesów, zlewozmywaków, umywalek wraz z syfonami, bateriami, zaworami czerpalnymi, wężykami giętkimi oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal

4.7. - naprawa, wymiana i konserwacja wewnętrznej instalacji zimnej i ciepłej wody od wodomierza mieszkaniowego do urządzeń odbiorczych

4.8. - naprawa, konserwacja i wymiana osprzętu (gniazdka, wyłączniki, kostki rozdzielcze) oraz wymiana zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu (bezpieczniki)

4.9. - usuwanie niedrożności przewodów kanalizacyjnych od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów zbiorczych wraz z wymianą tych przewodów (wymiana trójnika rozgałęziającego zamontowanego w pionie należy do Spółdzielni).

4.10. - odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń wraz z balkonami i loggiami, utrzymanie przynależnych pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:

a) malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian. Naprawa ubytków tynków o powierzchni do 1 m² lub większej, jeśli ich uszkodzenia nastąpiły z winy użytkownika

b) obustronne malowanie drzwi wejściowych i wewnątrz lokalu, urządzeń i instalacji sanitarnych, wodnych oraz ogrzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.

5. Ponoszenie kosztów naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu i poza nim powstałych z winy użytkowników lokali

6. Wymiana technicznie zużytych, spróchniałych okien i drzwi balkonowych. W przypadku wymiany okien i drzwi balkonowych wcześniej zakwalifikowanych do wymiany przez Spółdzielnię, a zamontowanych zgodnie z wymogami architektonicznymi, użytkownik otrzymuje od Spółdzielni zwrot części kosztów - w

terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni i w wysokości określonej w punkcie I.A.2.10. niniejszego Regulaminu.

7. Utrzymywanie w użytkowanym lokalu mieszkalnym szczelności instalacji, urządzeń sanitarnych i armatury wodociągowej,

8. Utrzymywanie szczelności urządzeń odbiorowych gazu w lokalu.

9. Przekazanie zwalnianego lokalu w należyтым stanie techniczno-sanitarnym; użytkownik zwalnający mieszkanie ponosi opłaty za jego użytkowanie do czasu protokolarnego przekazania lokalu Spółdzielni.

10. Prace na instalacjach elektrycznych, gazowych i centralnego ogrzewania może dokonywać jedynie osoba upoważniona przez Spółdzielnię, Zakład Gazowniczy lub Zakład Energetyczny, posiadająca odpowiednie uprawnienia.

11. Użytkownikowi lokalu nie wolno:

11.1. - bez zgody Spółdzielni zmieniać trasy przebiegu jakiejkolwiek instalacji wewnątrz użytkowanego lokalu;

11.2. - dokonywać zmiany nastawy wstępnej zaworów termostatycznych oraz dokonywać napraw na instalacji centralnego ogrzewania, elektrycznej i gazowej;

11.3. - zastępować, przewidzianych dla danej instalacji elektrycznej, wkładek topikowych (bezpieczników) innymi łącznikami (druć, gwóźdź itp.);

11.4. - montować zbyt szczelnych okien oraz drzwi wejściowych tzn. takich, których współczynnik infiltracji powietrza jest mniejszy od $0,5 \text{ m}^3/(\text{m} \cdot \text{h} \cdot \text{daPa}^{2/3})$, bowiem jest to warunek prawidłowego działania wentylacji w lokalu;

11.5. - instalować oświetlenia w piwnicach, bez wcześniejszego uzyskania w Spółdzielni warunków przyłączenia;

II. KONSERWACJA, NAPRAWY I REMONTY DOMÓW JEDNORODZINNYCH, ZAJMOWANYCH NA PODSTAWIE:

- SPÓŁDZIELCZEGO, WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA

- ODREBNEJ WŁASNOŚCI, JEŚLI JEGO WŁAŚCICIEL JEST CZŁONKIEM SPÓŁDZIELNI Z TYTUŁU POSIADANIA TEGO DOMU.

II.A. Obowiązki Spółdzielni wobec użytkowników domów jednorodzinnych.

1. Konserwacja (utrzymanie) oraz remont infrastruktury osiedlowej (kanalizacja sanitarna i deszczowa będąca w gestii Spółdzielni, place zabaw, zieleń niska i wysoka, tereny rekreacyjno-sportowe, drogi i chodniki wewnątrzosiedlowe, urządzenia do wspólnego użytku - m.in. ławki, barierki i schody)

2. Dokonywanie przeglądów technicznych - zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego.

II.B Obowiązki użytkownika domu jednorodzinnego.

1. Dokonywanie należytej, bieżącej konserwacji całego domu, jak również przynależnego do niego garażu, altany śmietnikowej, ogrodzenia i położonych na terenie

posesji innych obiektów i urządzeń.

Obowiązkiem użytkownika jest dokonywanie na własny koszt wszelkich napraw i remontów elementów budowlanych oraz instalacji i urządzeń technicznych w zakresie mającym na celu utrzymanie ich w stanie nie pogorszonym.

2. Udostępnianie domu służbom technicznym Spółdzielni do przeprowadzenia przeglądów technicznych, wymaganych przez Prawo Budowlane

3. Utrzymywanie czystości i porządku na terenie posesji oraz na odcinkach chodnika przylegającego do ogrodzenia posesji, łącznie z utrzymywaniem go w sezonie zimowym w stanie odśnieżonym wraz z likwidacją gołoledzi.

Za szkody i wynikię z nich roszczenia osób trzecich, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.

4. Zapewnienie właściwego bezpieczeństwa przeciwpożarowego i warunków sanitarnych na terenie domu oraz na terenie posesji, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. Niezwłoczne wykonywanie wszystkich prac i działań, wynikających z zaleceń pokontrolnych po przeprowadzonych przeglądach technicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.

III. KONSERWACJA, NAPRAWY I REMONTY W LOKALACH UŻYTKOWYCH.

III.A. LOKALE UŻYTKOWE ZAJMOWANE NA WARUNKACH WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU LUB ODREBNEJ WŁASNOŚCI (PRZY POSIADANIU CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI) - WBUDOWANE.

III.A.1. Obowiązki Spółdzielni.

Takie jak w punkcie I.A. dla lokali mieszkalnych, oprócz obowiązków określonych w punktach 2.6 i 2.10

III.A.2. Obowiązki użytkownika lokalu.

1. Takie jak w punkcie I.B. dla lokali mieszkalnych, oprócz obowiązków ujętych w punktach 6, 9 i 11.5.

2. Wymiana technicznie zużytych, spróchniałych okien i drzwi.

III.B. LOKALE UŻYTKOWE ZAJMOWANE NA WARUNKACH WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU LUB ODREBNEJ WŁASNOŚCI

(PRZY POSIADANIU CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI) - POŁOŻONE W PAWILONACH WOLNOSTOJĄCYCH

III.B.1. Obowiązki Spółdzielni.

1. Udrażnianie, naprawa, remonty i wymiana osiedlowej sieci kanalizacyjnej, będącej w gestii Spółdzielni,
2. Utrzymanie i pielęgnacja osiedlowych terenów zieleni niskiej i wysokiej, rekreacyjno-sportowych, urządzeń do wspólnego użytku - m.in. ławki, bariery;
3. Konserwacja, naprawy, remonty dróg i chodników osiedlowych oraz małej architektury za wyjątkiem tarasów, schodów, chodników, parkingów itp. stanowiących integralną część obiektu w którym jest położony dany lokal lub służących wyłącznie do jego działalności;
4. Dokonywanie przeglądów technicznych - zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego.

III.B.2. Obowiązki użytkownika lokalu.

1. Eksploatacja użytkowanego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Bez zgody Spółdzielni użytkownikowi lokalu nie wolno dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalno-użytkowy układ lokalu, jak również zmian wpływających na konstrukcję budynku i wygląd elewacji.
3. Należyta, bieżąca konserwacja całego obiektu oraz dokonywanie na własny koszt wszelkich napraw i remontów elementów budowlanych oraz instalacji i urządzeń technicznych w zakresie mającym na celu utrzymanie obiektu, w którym znajduje się lokal, w stanie nie pogorszonym.
4. Konserwacja, naprawa lub wymiana instalacji wodociągowej wewnątrz lokalu od zaworu na przyłączy wodociągowym do urządzeń odbiorczych (wraz z wodomierzem);
5. Usuwanie niedrożności przewodów kanalizacyjnych oraz ich remont lub wymiana od urządzeń sanitarnych w obiekcie do pierwszej studzienki odbiorowej zewnętrznej sieci kanalizacyjnej
6. Niezwłoczne wykonywanie wszystkich prac i działań, wynikających z zaleceń pokontrolnych po przeprowadzonych przeglądach technicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.
7. Ponoszenie kosztów likwidacji szkód powstałych w związku z prowadzoną działalnością w lokalu;

III.C. LOKALE UŻYTKOWE ZAJMOWANE NA WARUNKACH NAJMU (WBUDOWANE I WOLNOSTOJĄCE).

III.C.1 Obowiązki Spółdzielni.

1. Naprawa, remonty i wymiana wewnątrzbudynkowej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody do zaworu odcinającego dopływ mediów do lokalu łącznie z w/w zaworem wraz z instalacją wewnątrz lokalu na odcinku od zaworu odcinającego do urządzeń odbiorczych (bez urządzeń pomiarowych i odbiorczych);
2. Naprawa, remonty i wymiana pionów oraz poziomów (w piwnicach) instalacji kanalizacyjnej wraz z podejściem odpływowym z lokalu, ale bez urządzeń sanitarnych w tym: umywalek z syfonami, zlewozmywaków, mis ustępowych, spłuczek, sedesów, baterii, zaworów czerpalnych, wężyków giętkich itd. itp.;
3. Naprawa, remont i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami klasy standard;
4. Naprawa, remont i wymiana instalacji elektrycznej do podstawy bezpieczników przy liczniku zużycia energii elektrycznej w lokalu oraz wymiana instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu, za wyjątkiem uszkodzeń i przyczyn wynikających z winy użytkownika;
5. Naprawa i wymiana (bez nowych posadzek) podłóża betonowego, o powierzchni powyżej 1 m², za wyjątkiem uszkodzeń powstałych z winy użytkownika;
6. Naprawa zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania zakresu robót należących do obowiązków Spółdzielni, z wyłączeniem szkód za które użytkownik otrzyma odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej;
7. Ponoszenie kosztów wymiany technicznie zużytych, spróchniałych okien i drzwi w wysokości 50% kosztów wartości nowych standardowych okien i drzwi z drewna, wg cenników „Sekocenbudu”, obowiązujących w okresie realizowanej dopłaty, nie więcej jednak niż połowa rzeczywiście poniesionych kosztów wymiany (wraz z robocizną).
8. Naprawa spękań ścian nośnych i działowych oraz naprawa tynków, ścian i sufitów o powierzchni powyżej 1 m², jeśli przyczyna ich powstania nie wynika z winy użytkownika lokalu;
9. W razie konieczności komisyjnego otwarcia lokalu, Spółdzielnia zabezpiecza ten lokal i znajdujące się tam mienie, do czasu przybycia użytkownika lokalu. Komisyjne wejście do najmowanego lokalu użytkowego musi odbywać się zgodnie z przyjętymi i zatwierdzonymi przez Zarząd zasadami;
10. Spółdzielnia nie ponosi kosztów napraw i remontów wymienionych w punkcie III.C.1. niniejszego Regulaminu obowiązków, jeśli powstały one z przyczyn i winy najemcy, użytkownika lokalu użytkowego. Koszty w takich przypadkach ponosi najemca lokalu;
11. Umowa najmu lokalu użytkowego może określać inny zakres obowiązków Spółdzielni w zależności od specyfiki, stanu technicznego na dzień objęcia i warunków lokalizacyjno-technicznych lokalu przeznaczonego do wynajęcia (n.p. przy adaptacjach innych pomieszczeń na lokale użytkowe).

III.C.2. Obowiązki użytkownika (najemcy) lokalu.

1. Korzystanie z wynajmowanego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami określonymi w umowie;
2. Bez zgody Spółdzielni użytkownikowi lokalu nie wolno dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalno-użytkowy układ lokalu, jak również zmian

- wpływających na konstrukcję budynku i wygląd elewacji: przerabiać, zmieniać położenie i trwale zabudowywać instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, wentylacyjnej i innej;
3. Dbałość o należytą konserwację zajmowanego lokalu oraz dokonywanie na własny koszt napraw i wymiany wyposażenia ponadnormatywnego, wprowadzonego do lokalu zgodnie z punktem V niniejszego Regulaminu;
 4. Udostępnienie lokalu służbom technicznym Spółdzielni w celu sprawdzenia działania wszelkich instalacji elektrycznych, gazowych, centralnego ogrzewania, ciepłej wody i wodno-kanalizacyjnych oraz wentylacyjnej i innych
 5. Systematyczne czyszczenie przewodów sanitarno-kanalizacyjnych lokalu i usuwanie z nich wszelkiego rodzaju niedrożności;
 6. Dokonywanie wszelkich konserwacji, napraw i remontów okien, drzwi oraz ich odnawianie poprzez obustronne malowanie wraz z naprawą i wymianą ramiaków, listew, zamków, okuć, okapników a także uszczelnianie w celu zabezpieczania ich należytego funkcjonowania i użytkowania;
 7. Wymiana technicznie zużytych, spróchniałych okien i drzwi. Użytkownik otrzymuje od Spółdzielni zwrot części kosztów w wysokości określonej w punkcie III.C.1.7.
 8. Wymiana uszkodzonych lub wybitych szyb;
 9. Odpowiada za prawidłowość i szczelność użytkowanych w lokalach urządzeń odbiorczych gazu;
 10. Konserwacja, naprawa i wymiana użytkowanych urządzeń sanitarnych w tym: umywalek z syfonami, zlewozmywaków, mis ustępowych, baterii, spłuczek itp.;
 11. Odnawianie lokalu i utrzymanie pomieszczenia w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez :
 - a) malowanie sufitów, malowanie, tapetowanie itp. ścian.
 - b) naprawa ubytków tynków o powierzchni do 1 m².
 - c) malowanie urządzeń i instalacji wodnych, gazowych i centralnego ogrzewania w celu zabezpieczenia ich przed korozją;
 12. Ponoszenie kosztów naprawy i remontów wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu i poza nim, powstałych z winy użytkownika
 13. Konserwacja i utrzymanie szczelności urządzeń sanitarnych i armatury wodociągowej w celu zapobiegania powstawaniu szkód (zacieki, zalewania) i wszelkiego rodzaju ubytków wody w lokalu;
 14. Naprawa, konserwacja i wymiana osprzętu (gniazdka, wyłączniki, kostki rozdzielcze itp.) oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu;
 15. Umowa najmu zawarta pomiędzy Spółdzielnią, a najemcą lokalu użytkowego może określać inny zakres obowiązków najemcy w zależności od specyfiki, stanu technicznego na dzień objęcia i warunków lokalizacyjno-technicznych lokalu przeznaczonego do wynajęcia (n.p. przy adaptacjach innych pomieszczeń na lokale użytkowe);
 16. Prace na instalacjach elektrycznych, gazowych i centralnego ogrzewania może wykonywać jedynie osoba upoważniona przez Spółdzielnię, GOZG lub Zakład Energetyczny, posiadająca odpowiednie uprawnienia;

Użytkownikowi lokalu nie wolno :

- a) bez zgody Spółdzielni lub bez zaleceń pokontrolnych zmieniać położenia jakiegokolwiek instalacji wewnątrz najmowanego i użytkowanego lokalu,
- b) manipulować i dokonywać napraw przy instalacji elektrycznej, gazowej, centralnego ogrzewania;
- c) zastępować, przewidzianych dla danej instalacji elektrycznej, wkładek topikowych (bezpieczników) innymi łącznikami (drut, gwóźdź itp.);

V. DODATKOWE PONADNORMATYWNE WYPOSAŻENIE LOKALI.

1. Użytkownik lokalu ma prawo do dodatkowego wyposażenia lokalu ze środków własnych.
2. Ponadnormatywne doposażenie lokalu wymaga zgody Spółdzielni gdy:
 - a) połączone jest ze zmianami funkcjonalnymi i konstrukcyjnymi lokalu
 - b) pobór mocy elektrycznej urządzeń odbiorczych w lokalu jest większy od mocy przewidzianej dla danego lokalu
3. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań uznaje się m.in.:
 - a) stosowanie innych materiałów podłogowych, zamiast będących w wyposażeniu podstawowym n.p.: wykładzin, paneli, parkietów, płytek ceramicznych itp.
 - b) wykonanie mebli wbudowanych (m.in.. pawlacze, szafy we wnękach, szafki podokienne itp.)
 - c) wyłożenie ścian panelami, płytkami ceramicznymi itp.
 - d) zabudowa urządzeń sanitarnych
 - e) instalowanie umywalk oraz dodatkowej armatury w pomieszczeniach WC, w które nie były one wyposażone
4. Przy ponadnormatywnym wyposażeniu i wykończeniu mieszkania o charakterze trwałym, należy spełnić następujące warunki:
 - a) dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu powinno być wykonane w sposób umożliwiający dostęp do głównych instalacji w lokalu (wodno-kanalizacyjnej, centralnej ciepłej wody, centralnego ogrzewania, elektrycznej itp.). Powyższe dotyczy to również grzejników centralnego ogrzewania.
 - b) zabrania się jakiegokolwiek obudowywania instalacji gazowej w lokalu, zarówno przewodów jak i armatury i gazomierza.
 - c) w przypadku awarii w instalacjach o których mowa wyżej lokator ma obowiązek umożliwić odpowiednim służbom Spółdzielni dostęp do nich w celu usunięcia awarii

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy regulamin opracowano w oparciu o następujące akty prawne:
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Załęska Hałda" w Katowicach

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. - prawo spółdzielcze (tekst jednolity z dnia 23.10.2003 roku Dz. U. z 2003r. nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z dnia 13.06.2003r. Dz. U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity z dnia 07.02.2005r. Dz. U. z 2005r. nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami)

2. Traci moc "Regulamin obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej "Załęska Hałda" w Katowicach i członków lub użytkowników lokali w zakresie napraw i remontów wraz zasadami rozliczeń finansowych z członkami zwalnającymi lokale" zatwierdzony Uchwałą nr 619/RN/96 na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 13.06.96r. i Regulamin zarządzania domkami jednorodzinnymi na warunkach własnościowych w Spółdzielni Mieszkaniowej "Załęska Hałda" w Katowicach zatwierdzony Uchwałą nr 522/95 z dnia 14.12.1995 roku.

3. Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/RN/07 z dnia 14 lutego 2007 roku i obowiązuje od 1 stycznia 2007 roku.