

Regulamin podziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali pomiędzy spółdzielnią a użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIOTROWO” w Tczewie.

22 lutego 2008

1 Wstęp

1. Użytkownik lokalu to członek Spółdzielni, najemca, właściciel, a także osoby użytkujące lokal na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a nie będące członkami spółdzielni, oraz osoby z z nimi zamieszkujące.
2. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych i uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wnętrza lokali wraz ze stolarką okienną.
3. Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na pobyt stały ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.
4. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności : piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej pomieszczeniami przynależnymi.

2 Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. zapewnienie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków.
2. Utrzymaniu budynków i wszystkich urządzeń z nimi związanych w należytych stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji, pomieszczeń ogólnego użytku i urządzeń z uwzględnieniem dalszych postanowień niniejszego regulaminu.
3. Dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie:
 - (a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowych w zakresie rurociągów piwnicznych wraz z armaturą, pionów głównych do pierwszego zaworu odcinającego instalacje lokalową wraz z zaworem odcinającym.
 - (b) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji ciepłej wody w zakresie rurociągów piwnicznych wraz z armaturą, pionów głównych do pierwszego zaworu odcinającego instalacje lokalową wraz z zaworem odcinającym.

- (c) okresowej legalizacji (wymiany) wodomierzy w przypadku obowiązywania odrębnego odpisu na fundusz remontowy, uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
 - (d) napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej w zakresie pionów głównych wraz z trójnikami odgałęziającymi od pionu.
 - (e) napraw i wymiany wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania
 - i. dla budynków z pionami wewnątrz lokali - wraz z grzejnikami, bez urządzeń rozliczeniowo-pomiarowych i termostatów oraz bez grzejników wymienionych przez użytkowników lokali,
 - ii. dla budynków z pionami na klatkach schodowych i odrębnymi instalacjami lokalowymi - w zakresie rurociągów piwnicznych wraz z armaturą, pionów głównych do pierwszych zaworów odcinających (zasilającego i powrotnego) instalacje lokalową wraz z zaworami odcinającymi.
 - (f) okresowej legalizacji (wymiany) ciepłomierzy w przypadku obowiązywania odrębnego odpisu na fundusz remontowy, uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
 - (g) utrzymania w sprawności technicznej węzłów ciepłowniczych należących do Spółdzielni, montaż i legalizacja urządzeń rozliczeniowo-pomiarowych dla poszczególnych budynków na wewnętrznej sieci ciepłowniczej spółdzielni.
 - (h) montażu i wymianie urządzeń odcinających i regulacyjnych na sieciach ogólnodostępnych wewnątrz-budynkowych,
 - (i) montażu i wymianie zaworów regulacyjnych lub termostatycznych na klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnodostępnych (suszarnie, pomieszczenia techniczne),
 - (j) napraw i wymiany instalacji elektrycznej od pionu głównego do zabezpieczenia przedlicznikowego lokalu.
 - (k) wymiany tynków oraz i posadzek zakwalifikowanych do wymiany z tytułu wad technologicznych.
 - (l) wymiany płyt i lusterek balkonowych wraz z ich malowaniem od strony zewnętrznej,
 - (m) naprawy lub wymiany wylewek balkonowych wraz z wymianą izolacji, zakwalifikowanych do wymiany z tytułu wad technologicznych.
 - (n) remont i wymiana elementów konstrukcyjnych budynku, obróbek blacharskich, pokrycia dachu, balustrad zewnętrznych z wyłączeniem bieżącej konserwacji balustrad balkonowych.
 - (o) malowanie zewnętrzne budynku.
 - (p) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonywania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
4. Przeprowadzanie przeglądów i utrzymanie sprawności technicznej instalacji elektrycznej, odgromowej oraz przewodów kominiowych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
 5. Naprawa i Konserwacja instalacji domofonowej.
 6. Użytkownika lokalu obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy w wyniku niewłaściwej eksploatacji i konserwacji.

3 Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

1. Naprawy bieżące, wymiana i konserwacja:
 - (a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,

- (b) ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
 - (c) okien i drzwi wraz z wymianą osprzętu i okuć,
 - (d) wymiana, naprawa zużytych lub uszkodzonych głowic termostatów grzejnikowych oraz podzielników kosztów ogrzewania,
 - (e) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - (f) kuchni, wanieni, sedesów, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii zaworów czerpalnych, wodomierzy wody zimnej i podgrzanej z osprzętem oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - (g) lokalowej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem i zabezpieczeniami (z zabezpieczeniem przedlicznikowym włącznie),
 - (h) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - (i) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - i. malowanie lub tapetowanie oraz napraw tynków ścian i sufitów,
 - ii. malowanie loggi (bez luster balkonowych od strony zewnętrznej) z zachowaniem pierwotnej kolorystyki,
 - iii. malowanie drzwi i okien (również od strony zewnętrznej) oraz wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia przed korozją,
 - iv. bieżąca konserwacja balustrad balkonowych,
2. Do obowiązków członka lub właściciela lokalu należy, na własny koszt, legalizacja urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych (wodomierze, ciepłomierze) lub w wypadku ich uszkodzenia - wymiana. W przypadku uchwalenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy obowiązek ten przechodzi na Spółdzielnię.
 3. Do napraw, o których mowa w pkt. 1-2 nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego w okresie rękojmi.
 4. Poza naprawami, o których mowa w punkcie 1 i 2 użytkownik jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność za powstałą szkodę najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących jest solidarna.
 5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego członka, poza normalnymi wpłatami na fundusz remontowy.
 6. Użytkownik jest obowiązany utrzymać lokal i pomieszczenie do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegania Regulaminu porządku domowego. Członek jest również obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze i otoczenie budynku.
 7. Użytkownik lub właściciel lokalu zobowiązany jest do utrzymania odpowiedniej temperatury w lokalu mieszkalnym, tj. ogrzewania nie powodującego zagrzybienia lub wilgoci (nie mniejszej niż 16°C), oraz do zapewnienia napływu odpowiedniej ilości powietrza z zewnątrz przez rozszczelnienia stolarki okiennej lub montaż nawiewników w celu prawidłowego działania wentylacji grawitacyjnej. W przypadku wystąpienia zagrzybienia lub wilgoci będących wynikiem nieprawidłowego ogrzewania lub nieprawidłowego użytkowania wen-

tylacji, koszt usunięcia ponosi użytkownik lokalu.

8. Obudowanie pionów wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania oraz przebudowa instalacji wymagają wykonania zgodnie zobowiązującymi przepisami i pisemnej zgody Spółdzielni. W przypadku układania ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i drewnianych (boazerii) należy zachować część materiału na usunięcie skutków awarii.
9. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli członek jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu Pracownik Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
10. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia członka. Z czynności tych sporządza się protokół.
11. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonania napraw obciążających użytkowników na jego zlecenie lub bez zlecenia w przypadku robót, których realizacja jest niezbędna do zabezpieczenia mienia Spółdzielni i innych użytkowników. Kosztem napraw obciąża się użytkowników, którzy winni powyższe naprawy zrealizować.
12. Użytkownik powinien także udostępnić lokal w celu dokonania:
 - (a) okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

- (b) zastępczego wykonania przez Spółdzielni prac obciążających użytkownika.

13. Obowiązki użytkowników lokali w przedmiocie napraw wewnątrz lokalu mogą zostać przeniesione na Spółdzielnię w przypadku uchwalenia na ten cel dodatkowych odpisów na fundusz remontowy przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

4 Przepisy końcowe.

1. Przepisy niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio do osób zajmujących lokale mieszkalne na podstawie umowy najmu oraz osób nie będących członkami Spółdzielni posiadających własnościowe prawo do lokalu bądź odrębną własność.
2. Niniejszy Regulamin zatwierdzono Uchwałą Nr/2008 Rady Nadzorczej w dniu 22 lutego 2008 r.