

REGULAMIN

W SPRAWIE OKREŚLENIA OBOWIĄZKÓW PATRONACKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ I CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI MIESZKALNYCH

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty:

- konserwacyjne,
- remontowe,
- wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali,
- prace pomiarowe oraz przeglądy instalacji elektrycznej, gazowej i wentylacyjnej wynikające z Prawa budowlanego (art. 62).

Do wewnątrz lokalu zalicza się zewnętrzną stronę drzwi wejściowych do lokalu i zewnętrzną stronę stolarki okiennej wraz z powierzchnią logii, balkonu i balustrad schodowych wewnątrz lokali oraz balkonowych.

2. Do obowiązków sp-ni w zakresie napraw należy:

2.1. Instalacja centralnego ogrzewania

- a) instalacja centralnego ogrzewania w częściach wspólnych i przynależnych budynku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe, poziomy i pionowy rozprowadzające wraz z zaworami),
- b) instalacja centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych obejmująca pionowy i poziomy rozprowadzające z wyłączeniem urządzeń odbiorczych (grzejniki), urządzeń regulacyjnych (zawory, głowice termoregulacyjne grzejnikowe),
- c) naprawie przez spółdzielnię nie podlegają urządzenia c.o. w lokalu mieszkalnym, które lokator mieszkania wymienił we własnym zakresie,
- d) wszelkie zmiany urządzeń w układzie instalacji c.o. w lokalu mieszkalnym wykonywane przez lokatora możliwe są po wcześniejszym uzyskaniu zgody przez sp-nię.
- e) wymiany urządzeń odbiorczych i regulacyjnych tj. grzejniki, zawory, głowice termoregulacyjne dokonuje sp-nia po uprzednim uzgodnieniu z właścicielem mieszkania.
 - koszty wymiany urządzeń w zakresie materiałowym pokrywa właściciel mieszkania.

2.2. Instalacja elektroenergetyczna

a) instalacja elektryczna obejmująca:

- zewnętrzne oświetlenie terenu, okablowanie wraz z osprzętem i zabezpieczeniem obwodów,
- instalacja wewnętrzna budynku obejmująca obwody klatek schodowych, korytarze piwnic, suszarnie, pralnie wraz z osprzętem i oprawami,
- wewnętrzna instalacja elektryczna w budynku na odcinku od rozdzielni głównej do zabezpieczeń przed licznikowych danego mieszkania,

f) w przypadku usytuowania indywidualnego licznika energii elektrycznej w rozdzielnicy piętrowej, a zabezpieczeń obwodów mieszkaniowych w tablicy wyłącznikowej wewnątrz mieszkania w gestii sp-ni leży naprawa odcinka instalacji biegnącej w części wspólnej klatki schodowej pomiędzy rozdzielnicą piętrową a tablicą wyłącznikową w mieszkaniu z wyłączeniem urządzeń zabezpieczających obwody tablicy wyłącznikowej mieszkania,

- w przypadku usytuowania urządzeń wyłącznikowych obwodów elektrycznych mieszkania bezpośrednio za licznikiem energii elektrycznej w rozdzielnicy piętrowej, naprawy instalacji za wyłącznikami obwodów w kierunku mieszkania spoczywają na właścicielu mieszkania wraz z urządzeniami wyłącznikowymi,

- naprawy obwodów mieszkaniowych oświetlenia, gniazd wtykowych pokoi, gniazd wtykowych pomieszczeń sanitarnych na odcinku od tablicy wyłącznikowej mieszkaniowej w kierunku mieszkania wraz z osprzętem wewnątrz mieszkania gniazda, łączniki, styczniki leżą po stronie właściciela mieszkania,
- b) Sp-nia dokonuje co najmniej raz na 5 lat przeglądu polegającego na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej budynku wraz z badaniem instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów,
- c) usunięcie usterek i nieprawidłowości w wewnętrznej instalacji elektrycznej i osprzęcie (gniazda, przełączniki) wykryte w trakcie okresowych badań instalacji elektrycznej przez sp-nię w lokalu mieszkalnym usuwane mogą być przez sp-nię, a koszty usunięcia pokrywa lokator mieszkania.

2.3. Sp-nia przeprowadza sprawdzenie technicznej sprawności budynku i lokali w zakresie szczelności instalacji gazowej:

- a) instalacja gazowa w częściach wspólnych budynku od zaworu głównego przed budynkiem do indywidualnego licznika gazu,
- b) instalacja gazowa na odcinku od zaworu odcinającego przed gazomierzem do zaworu odcinającego przed urządzeniem odbiorczym (kuchenka gazowa),
- c) urządzenie gazowe (kuchenka); sprawdzenie szczelności,
- d) naprawa urządzenia gazowego (kuchenki)- usunięcie nieszczelności leży po stronie właściciela lokalu mieszkalnego.

2.4. Sp-nia przeprowadza sprawdzenie skuteczności działania instalacji wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach lokalu mieszkalnego, w którym zainstalowano wentylację grawitacyjną,

- a) naprawy obejmują piony instalacji wentylacji grawitacyjnej na odcinku od otworu wlotowego w pomieszczenia mieszkania do wylotu komina dachowego, ^^
- b) naprawa polegająca na przywróceniu drożności szczelności kanałów wentylacji grawitacyjnej ^^ leży po stronie sp-ni,
- c) usterki w funkcjonowaniu wentylacji grawitacyjnej, stwierdzone w trakcie okresowych przeglądów wykonywanych przez sp-nię, a dotyczące:
 - szczelnej stolarki okiennej,
 - braku kratek lub otworów wentylacyjnych w stolarce drzwiowej,
 - zmiany przekroju powierzchni krater wentylacyjnych (wlot do kanałów) usunięte winny być przez właściciela mieszkania.
- d) zmiany w układzie instalacji i wentylacji grawitacyjnej pomieszczeń, montaż urządzeń wyciągowych wymagają zgody sp-ni.

2.5. Instalacja wewnętrzna wodna:

- a) wewnętrzna instalacja wody ciepłej i zimnej od przyłącza w budynku poprzez odcinki rozprowadzenia poziome (piwnice) i pionowe do zaworu odcinającego przed wodomierzem w lokalu mieszkalnym,
- b) legalizacja lub wymiana wodomierzy leży po stronie sp-ni, a pełne koszty legalizacji lub wymiany pokrywa indywidualnie właściciel mieszkania,
- c) za stan techniczny instalacji wewnętrznej w mieszkaniu na odcinku za wodomierzem do urządzeń odbiorczych wraz z tymi urządzeniami (baterie i ich podłączenia, zawory czerpalne) odpowiedzialność spoczywa na właścicielu lokalu mieszkalnego.

2.6. Instalacja kanalizacji sanitarnej:

- a) wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej w budynku na odcinku poziomów (część piwniczna) pionów między kondygnacjami do trójnika przyłącza mieszkania umiejscowionego

na pionie kanalizacji w szachcie instalacyjnym budynku oraz instalacja wraz z urządzeniami sanitarnymi zainstalowanymi w pomieszczeniach wspólnych budynku tj. pralnie, suszarnie, wózkamie,

- b) naprawy lub wymiana urządzeń sanitarnych w lokalu mieszkalnym oraz instalacji od trójnika na pionie między kondygnacjami, a urządzeniem (muszla we, umywalka, zlewozmywak, wanna, natrysk) leżą po stronie właściciela mieszkania.

2.7. Tynki ścian, sufitów oraz powłoki malarskie.

- a) w częściach wspólnych budynku tj. wiatrołap, klatki schodowe, korytarze piwnic, suszarnie, pralnie, wózkamie,
- b) w lokalach mieszkalnych naprawy tynków, ścian i sufitów wraz z odnowieniem powłok malarskich należą do obowiązków właściciela mieszkania.

2.8. Posadzki i okładziny schodów, wylewki betonowe.

- a) w częściach wspólnych budynku tj. wiatrołap, klatka schodowa, korytarz piwnic, suszarnie, pralnie, wózkamie,
- b) wewnątrz lokali mieszkalnych dbałość o stan techniczny, naprawy elementów wykończeniowych posadzki, (okładziny), konstrukcja schodów wewnętrznych mieszkania i ich okładziny przeprowadza właściciel mieszkania.

2.9. Stolarka okienna i drzwiowa.

- a) naprawy lub wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynku (klatki schodowe, piwnice, pralnie, suszarnie, wózkamie),

2.10. Pokrycie dachu i elementy konstrukcji dachu.

- a) naprawy i usuwanie nieszczelności pokrycia dachu, orywnowania i elementów blacharki dekarckiej,
- b) instalacja zabezpieczeń przeciw zagnieżdżaniu się ptactwa na elementach konstrukcji dachowej i budynku (jętki murłaty, orywnowanie, kanały wentylacji, występy ścian, parapety okien części wspólnych budynku - klatka schodowa).

2.11. Balkony i ścianki osłonowe balkonów.

- a) naprawy elementów płyty balkonowej, opierzeń dekarckich- krawędzie płyty, wylewki betonowej, izolacji poziomej płyty balkonowej,
- b) naprawa okładzin zewnętrznych (terakota, gres) oraz powłok malarskich ścian i stropu balkonu oraz barier ochronnych należy do właściciela lokalu,
- c) przy odnowieniu powłok malarskich ścian i stropu płyty balkonowej przez właściciela mieszkania wymagane jest zachowanie kolorystyki powłoki malarskiej zgodnie z założoną kolorystyką elewacji przez autora projektu budowlanego budynku, kolorystykę należy uzgodnić ze sp-nią.

2.12. Instalacja domofonowa.

- a) w częściach wspólnych budynku wraz z kasetą przywoławczą, elektromagnesem drzwi wejściowych oraz odcinkiem instalacji domofonowej pomiędzy pionem klatki schodowej, a mieszkaniem do aparatu domofonowego w mieszkaniu z wyłączeniem aparatu domofonowego,
- b) w lokalu mieszkalnym naprawa lub wymiana aparatu domofonu może być wykonana przez sp-nię, jednak właściciel lokalu pokrywa koszty wykonanej usługi.

2.13. Instalacja TV osiedlowej.

- a) instalacja w częściach wspólnych budynku oraz w studiu nadawczym,
- b) w lokalu mieszkalnym w zakresie instalacji TV zasilającej jedno gniazdo usytuowane w pomieszczeniu mieszkania (np. pokój dzienny),
- c) w przypadku okablowania instalacją TV większej ilości pomieszczeń mieszkania niż określono to w punkcie „2.13. b” sp-nia może dokonać naprawy instalacji lub wymiany gniazda TV jednak właściciel mieszkania pokrywa koszty prac (okablowanie) i osprzętu (gniazdo antenowe).

2.14. Zamki i okucia drzwiowe w częściach wspólnych budynku.

- a) wymiana zamków (wkładek do zamków) i dorobienie po jednej sztuce klucza na mieszkanie do drzwi wejściowych do budynku, piwnicy w okresie nie częściej niż jeden raz w roku,
- b) w przypadku większej krotności wymiany uszkodzonych zamków, wkładki patentowej, dorabianiu kluczy - koszty naprawy obciążają lokale mieszkalne w danej klatce schodowej budynku niezależnie od wpłat na fundusz remontowy sp-ni.

2.15. Garaże wielostanowiskowe.

- a) naprawa instalacji elektroenergetycznej, instalacji wentylacji mechanicznej, instalacji hydrantowej, urządzeń bramy garażowej oraz drzwi wejściowych bocznych.

2.16.

- a) naprawy polegające na usuwaniu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu mieszkalnego na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków sp-ni (np. usunięcie zacieków na skutek nieszczelności dachu),
- b) przez usunięcie uszkodzeń rozumie się także zwrot kosztów zgodnie z kosztorysem sporządzonym przez sp-nię lub pokrycie kosztów regresów ubezpieczeniowych,
- c) sp-nia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie elementów budowlanych wewnątrz lokali mieszkalnych powstałych w wyniku nieprawidłowej eksploatacji mieszkania przez użytkowników np..
 - brak stosowania cyklicznej wymiany powietrza w pomieszczeniach oraz ograniczenie ogrzewania pomieszczeń w okresie grzewczym prowadzące do wychłodzenia pomieszczeń i podniesieniu w nich wilgotności względnej i w efekcie wykwitów wilgoci na elementach budowlanych (narożniki ścian, stropów, wnęk okiennych),
 - nieprawidłowości w funkcjonowaniu wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach wynikające ze zmniejszania przekroju krętek wentylacyjnych, montażu szczelnej stolarki okiennej bez elementów umożliwiających infiltrację powietrza (rozszczelnienia lub nawiewniki powietrza).

Obowiązek napraw urządzeń osprzętu i elementów budowlanych lokalu mieszkalnego obciążający lokatora mieszkania wynika z pozostałego zakresu prac i konserwacji, które nie zostały ujęte w punkcie 2 regulaminu.

3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków sp-ni obciążają użytkowników zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki użytkownika zajmującego lokal w budynku sp-ni ustala się:

3.1. Obowiązek odnowienia lokalu polegający na:

- a) malowaniu ścian i sufitów z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych powłok ścian z jednoczesną naprawą tynków (pęknięć, uzupełniania ubytków, uszczelnianie od wewnątrz złącz płyt ścian budynku),
- b) malowaniu olejnym drzwi i okien drewnianych, mebli wbudowanych, ścian i podłóg

przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją - w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby stanowiącej powłokę ochronną elementu.

3.2. Obowiązek naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń.

Do obowiązków użytkownika należy również:

- a) dbałość o szczelność urządzeń sanitarnych oraz instalacji wewnętrznej wodociągowo-kanalizacyjnej,
- b) dokonanie napraw i przeczystczeń instalacji wód.-kań. na odcinku instalacji wewnętrznej do zaworu odcinającego na instalacji wody zimnej i ciepłej - kanaliza na odcinku instalacji wewn. do trójnika pionu instalacji kanalizacji,
- c) dokonanie wymiany uszczelek w urządzeniach czerpalnych oraz uszczelek zapewniających szczelną prac urządzeń sanitarnych,
- d) wymiana lub- naprawa oraz legalizacja wodomierzy i innych urządzeń pomiarowych wchodzących w skład wyposażenia mieszkania, indywidualne ponoszenie kosztów związanych z rozplombowaniem i ponownym zaplombowaniem urządzeń pomiarowych - wodomierzy, podliczników energii elektrycznej, podzielników kosztów c.o. wg stawek ustalonych przez Radę Nadzorczą sp-ni,
- e) dbałość o należyty stan techniczny i sprawność urządzeń odbiorczych instalacji c.o. zainstalowanych w lokalu mieszkalnym tj. grzejniki, zawory termoregulacyjne (korpus + głowica),
- f) ponoszenie kosztów wymiany uszkodzonych lub niesprawnych urządzeń odbiorczych instalacji c.o. w lokalu mieszkalnym (grzejniki c.o., korpusy, zaworów termoregulacyjnych wraz z głowicami).

3.3. Obowiązek dbania o czystość palników, dysz i kurków kuchenki gazowej. Dokonywanie konserwacji i przeglądu przez osoby uprawnione urządzeń gazowych, w tym kuchenek. Wymiana kuchenek gazowych.

3.4. Obowiązek napraw, wymiany podłóg oraz naprawy posadzek i okładzin łącznie z podłożem betonowym wewnątrz lokali.

3.5. Obowiązek konserwacji, obsługi, napraw i wymiany elementów wewnętrznej instalacji elektrycznej, obwody na odcinku od tablicy wyłącznikowej mieszkania w kierunku mieszkania wraz z obwodami instalacji elektrycznej zainstalowanymi w pom. mieszkania. Przez powyższe rozumie się, że do obowiązków użytkownika należy:

- a) nie przeciążać instalacji elektrycznej (poprzez włączenie dodatkowych odbiorników) ponad zamontowane zabezpieczenia w tablicach licznikowych oraz w rozdzielniach głównych budynku,
- b) zgłaszanie do administracji sp-ni wszelkich wad lub zdarzeń w instalacji elektrycznej,
- c) wymianę osprzętu instalacji elektrycznej, gniazda, łączniki, styczniki oraz wymiana kuchenek elektrycznych wewnątrz lokalu,
- d) wymianę lub naprawę instalacji wewn. elektrycznej - wymiana przewodów wewnątrz lokalu na odcinku od tablicy wyłącznikowej mieszkaniowej w stronę mieszkania i jego wszystkich pomieszczeń,
- e) konserwację i naprawę kuchni elektrycznych oraz innych odbiorników, urządzeńA elektrycznych podłączonych pod sieć instalacji elektrycznej lokalu, budynku,
- f) konserwację i naprawę oraz wymianę tablic wyłącznikowych w mieszkaniu wraz z zabezpieczeniami,
- g) przestrzeganie ogólnych zasad bezpieczeństwa obsługi i korzystania z urządzeń elektrycznych oraz w trakcie wykonywanych napraw i konserwacji.

- 3.6.** a) Obowiązek wymiany instalacji gniazdek antenowych i sznurów podłączeniowych do zbiorczej TV osiedlowej, powyżej ilości określonej w pkt. 2.13. b,
b) rozbudowa instalacji TV i zwiększenie punktów odbioru sygnału TV w pomieszczeniach lokalu mieszkalnego przez lokatora wymaga zgody sp-ni.

- 3.7.** a) Obowiązek naprawy urządzeń — aparat domofonowy i instalacji domofonowej wewnątrz lokalu mieszkalnego rozbudowanej na własne potrzeby,
b) naprawa - wymiana urządzeń i aparatu instalacji dzwonekowej lokalu mieszkalnego.

3.8. Obowiązek dokonywania konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej zainstalowanej w lokalu mieszkalnym poprzez:

- a) uzupełnienie okitowania szyb w skrzydłach okiennych i drzwiowych,
- b) regulację, naprawę skrzydeł okiennych i drzwiowych oraz okuć stolarki,
- c) konserwację bieżącą lub wymianę uszczelek gumowych w skrzydłach okiennych, drewnianych i PCV,
- d) uzupełnienie brakujących lub uszkodzonych śrub („szwedzkich”) skręcających skrzydła okienne drewniane,
- e) wymianę stolarki okiennej w lokalu mieszkalnym i drzwi wejściowych z klatki schodowej do mieszkania, przy czym wymiana stolarki wymaga uzyskania zgody spółdzielni i zachowania określonych przez spółdzielnię warunków,
- f) wymianę oszklenia stolarki okiennej,
- g) indywidualna dbałość i zabezpieczenie zewnętrznych parapetów okien mieszkania i balkonu przed zagnieżdżaniem się ptactwa.

3.9. Indywidualne ponoszenie kosztów związanych z dorabianiem kluczy do zamków drzwiowych części wspólnej budynku tj. drzwi wejściowych do budynku, drzwi wejściowych do piwnic w przypadku dewastacji zamków lub zagubienia kluczy przez lokatorów, w ilości

przekraczającej normę określoną w p. 2.14. a.

3.10. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu, jak również wynikłych z samowolnie dokonywanych przeróbek (instalacji gazowej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, TV i domofonowej i innych wewnątrz lokalu), które spowodują uszkodzenia w lokalu, czy też w innych mieszkaniach, obciążają najemcę lokalu, w którym powstało uszkodzenie. Spółdzielnia nie odpowiada za szkody wewnątrz mieszkania (wykafelkowanie lub malowanie ścian) jeżeli dokonane przeróbki lub zabudowy uniemożliwiają dostęp do zaworów odcinających i pomiarowych u najemcy lub naprawy rur biegnących w „szachcie”.

3.11. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu. W stosunku do użytkowników zajmujących lokale na zasadach najmu, obowiązki te wpisuje się jako składnik umowy.

3.12. Garaże wielostanowiskowe i urządzenia do obsługi bramy garażowej.

- a) utrzymanie w należyтым stanie sprawności i naprawa w przypadku uszkodzeń indywidualnych pilotów elektronicznych do otwierania bramy garażowej,
- b) sp-nie może pośredniczyć w czynnościach związanych z przekazaniem do naprawy firmie serwisowej indywidualnych pilotów, jednak koszty naprawy ponosi użytkownik - właściciel urządzenia.

Niniejszy jednolity tekst Regulaminu został przyjęty przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr w dnu06.03.2002r.