

Regulamin
określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw
wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali

Regulamin niniejszy został opracowany na podstawie Statutu § 44 ust. 2 pkt 18 Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZODOWNIK” w Tomaszowie Mazowieckim.

§ 1

Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są roboty konserwacyjno-remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.

§ 2

Rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali dokonywane jest przy uwzględnieniu wysokości wpłat na konserwację i fundusz remontowy dokonywanych w ramach pobieranych od użytkowników opłat za użytkowanie lokali.

§ 3

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje:

- 1) Naprawę lub wymianę przewodów elektrycznych wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokalu, z wyłączeniem przewodów uszkodzonych z przyczyn leżących po stronie użytkownika.
- 2) Naprawę lub wymianę przewodów elektrycznych wchodzących w zakres wykonanej przez Spółdzielnię standardowej instalacji domofonowej, z wyłączeniem samowolnych przeróbek lub przewodów uszkodzonych przez użytkownika.
- 3) Naprawę lub wymianę deski licznikowej oraz gniazd bezpiecznikowych, z wyłączeniem główek bezpiecznikowych z bezpiecznikami stanowiącymi I stopień, zabezpieczenia instalacji elektrycznej w lokalu, z wyłączeniem samowolnych przeróbek i uszkodzeń dokonanych przez użytkownika lokalu.
- 4) Demontaż lub odłączenie niesprawnych /do czasu wymiany/ elektrycznych gniazd wtyczkowych ogólnego zastosowania zamontowanych w lokalu mieszkalnym
- 5) Naprawę lub wymianę głównego zabezpieczenia przedlicznikowego.
- 6) Naprawę lub wymianę przewodów gazowych łącznie z podejściami do urządzeń i kurkami odcinającymi, jeżeli użytkownik nie dokonał samowolnych przeróbek instalacji.
- 7) Naprawę lub wymianę przewodów kanalizacyjnych, łącznie z podejściami do wpustów podłogowych / tzw. kratek / i syfonów żeliwnych zabetonowanych w stropie /dot. oś. "Zapiecek" i "Wyzwolenia I/ , z wyłączeniem pozostałych podejść do urządzeń sanitarnych.
- 8) Usuwanie niedrożności przewodów kanalizacyjnych, z wyłączeniem podejść do urządzeń sanitarnych oraz wpustów podłogowych / kratek /.

- 9) Naprawę lub wymianę przewodów wodociągowych wody zimnej i ciepłej do I-ich zaworów odcinających w lokalu, z wyłączeniem przewodów określanych jako podejścia wodociągowe do armatury
- 10) czerpalnej i odcinającej, w tym przewodów elastycznych (tzw. wężyków) i śrubunków łączących podejścia z powyższą armaturą.
- 11) Naprawę lub wymianę głównych zaworów odcinających do wody zimnej i ciepłej wody użytkowej, zamontowanych w lokalu, z wyłączeniem armatury czerpalnej, zaworów odcinających dodatkowo zamontowanych przez użytkownika lokalu.
- 12) Wymianę uszczelek w zaworach odcinających wymienionych w pkt 10
- 13) Naprawę lub wymianę całej instalacji centralnego ogrzewania, z wyłączeniem instalacji samowolnie przebudowanej oraz grzejników c.o. wymienionych przez użytkownika lokalu i uszkodzonych przez użytkownika podzielników kosztów ciepła i głowic zaworów termostatycznych,
- 14) Usuwanie niedrożności przewodów wentylacyjnych.
- 15) Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii instalacji c.o. wod-kan, gazowej, przecieków z dachu i innych zdarzeń losowych. Awarie powstałe z winy użytkowników usuwane będą na ich koszt.
- 16) Naprawę stolarki okiennej, z wyłączeniem powstałych z winy użytkownika.

§4

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w Regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących lokale.
2. Do obowiązków użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należą w szczególności:
 - 1) Obowiązek odnawiania lokalu w sposób zabezpieczający przed degradacją techniczną elementy budowlane i instalacyjne.
 - 2) Naprawa i/lub wymiana uszkodzonych przez użytkowników przewodów elektrycznych.
 - 3) Naprawa i/lub wymianę uszkodzonych gniazd wtykowych, przełączników i przycisków dzwonekowych oraz główek bezpiecznikowych z bezpiecznikami stanowiącymi I stopień zabezpieczenia instalacji elektrycznej w lokalu.
 - 4) Wymiana lub likwidację gniazd wtykowych ogólnego zastosowania (bez bolców) zamontowanych w pomieszczeniu łazienkowym, kuchennym oraz przedpokoju lokalu mieszkalnego.
 - 5) Naprawa lub wymiana Unifonów zamontowanych w lokalu wraz z kluczami do zamka wejściowego, kluczy elektronicznych zbliżeniowych
 - 6) Naprawa i/lub wymiana urządzeń sanitarnych (umywalki, wanny, natryski, zlewozmywaka, miski ustępowej ze spłuczką oraz kompletnym osprzętem).
 - 7) Naprawa lub wymiana umocowania, w tym także szafki zlewozmywaka, eksploatowanego urządzenia sanitarnego (umywalki, wanny, zlewozmywaka, miski ustępowej) po okresie gwarancyjnym, jeżeli miały miejsce przeróbki instalacyjno-budowlane połączone z przemieszczeniem, demontażem lub naruszeniem miejsca zamontowania urządzenia.
 - 8) Naprawa i/lub wymiana syfonów (umywalkowego, zlewozmywakowego, wannowego) spustu i przelewu wannowego, z wyłączeniem wpustów podłogowych (kratek) oraz syfonów żeliwnych zabetonowanych w stropie.

- 9) Naprawa i/lub wymianę podejść kanalizacyjnych do urządzeń sanitarnych (miski ustępowej, umywalki, zlewozmywaka itp.), z wyłączeniem podejść do wpustów podłogowych (tzw. kratek) i syfonów żeliwnych zabetonowanych w stropie (dot. oś. „Zapiecek” i „Wyzwolenia I”)
 - 10) Naprawę lub wymianę armatury czerpalnej (baterii wannowej, zlewozmywakowej i umywalkowej), zaworów przelotowych dodatkowo zamontowanych
 - 11) Naprawa lub wymiana przewodów wodociągowych (wody zimnej i ciepłej wody użytkowej) za głównymi zaworami odcinającymi w lokalu, łącznie z podejściami do armatury czerpalnej oraz przewodami elastycznymi tzw. wężykami stanowiącymi końcowy element poszczególnych podejść.
 - 12) Usuwanie niedrożności podejść odpływowych od urządzeń sanitarnych (wanny, umywalki, zlewozmywaka i miski ustępowej) oraz wpustów podłogowych (kratek)
 - 13) Naprawa lub wymiana z przyczyn leżących po stronie użytkownika wodomierzy wody zimnej i ciepłej.
 - 14) Wymiana uszkodzonych przez użytkownika podzielników kosztów ciepła oraz głowic zaworów termostatycznych.
 - 15) Naprawa lub wymiana samowolnie przebudowanej przez użytkownika instalacji centralnego ogrzewania oraz uszkodzonych lub niesprawnych technicznie grzejników c.o. wymienionych przez użytkownika lokalu za zgodą Spółdzielni.
W przypadku wystąpienia awarii użytkownik lokalu zobowiązany jest do zdemontowania samowolnie wykonanych obudów uniemożliwiających lub ograniczających dostęp do instalacji i urządzeń c.o., c.w. u., wod-kan, gazowych i elektrycznych.
 - 16) Naprawa okienek w komórkach należących do danego lokalu.
 - 17) Wymiana zamków i klamek w stolarce okiennej i drzwiowej.
 - 18) Konserwacja, naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
 - 19) Naprawa tynków.
 - 20) Naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych , ściennych, okładzin ceramicznych, szklanych i innych
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością.

§5

Wszelkie uszkodzenia/usterki wewnątrz lokalu powstałe z przyczyn nie leżących po stronie Spółdzielni obciążają użytkownika lokalu. Dotyczy to w szczególności przyczyn zawinionych przez użytkownika.

§6

Do napraw wspólnie finansowanych przez Spółdzielnię i użytkowników lokali należy wymiana stolarki okiennej. Partycypacja w kosztach odbywa się w oparciu o następujące zasady:

- 1) W kosztach wymiany stolarki okiennej Spółdzielnia uczestniczy w zakresie do 50 %, z tym zastrzeżeniem, że partycypacja ta jest ustalana w oparciu o koszty wymiany standardowej stolarki okiennej i nie więcej niż 50% faktycznych kosztów wymiany w przypadku stolarki poniżej standardu. Kosztowy standard rynkowy stolarki okiennej obejmujący cenę zakupu i cenę montażu ustala (na podstawie ofert) corocznie

uchwała Zarządu Spółdzielni. Partycypacja ta odbywa się w oparciu o koszty faktycznie poniesione.

- 2) Kwalifikacji do wymiany stolarki okiennej w każdym przypadku dokonuje komisja składająca się z przedstawicieli Spółdzielni. Wymiana stolarki okiennej następuje według kolejności zgłoszeń w siedzibie Spółdzielni, z zastrzeżeniem pkt 7)
- 3) Warunkiem partycypacji, o której mowa w pkt 1) jest zachowanie przez użytkownika kolejności zgłoszeń, pozytywna opinia Komisji (pkt 2 powyżej) oraz wniesienie przez Użytkownika ustalonej przez Spółdzielnię w oparciu o ofertę wybranego Wykonawcy przedpłaty przed wymianą stolarki.
- 4) Użytkownicy lokali mają możliwość swobodnego wyboru Wykonawcy wymiany stolarki przy obowiązku zachowania wszelkich wymogów technicznych. Jeżeli użytkownik wyrazi życzenie wymiany zniszczonej stolarki okiennej - standardowej na stolarkę o wyższym standardzie - wymiana ta może być zrealizowana pod warunkiem, że różnicę kosztów z tego tytułu pokryje użytkownik lokalu.
- 5) W przypadku wymiany stolarki okiennej przez użytkownika przed ustaloną kolejnością wymiany, Spółdzielnia nie uczestniczy w kosztach tej wymiany.
- 6) Spółdzielnia może odmówić uczestnictwa w kosztach wymiany stolarki okiennej, jeżeli:
 - użytkownik lokalu zalega z opłatami na rzecz Spółdzielni,
 - użytkownik lokalu zadeklaruje montaż okien niezgodnych z obowiązującymi przepisami prawa,
 - w przypadku braku środków finansowych przeznaczonych na ten cel.
- 7) Poza kolejnością określoną w pkt 2 może być wymieniona stolarka okienna na wniosek użytkownika lokalu lub komisji, jeżeli:
 - stan techniczny okien zagraża bezpieczeństwu użytkownika i otoczenia,
 - użytkownik jest osobą niepełnosprawną o znacznym stopniu niepełnosprawności, osobą przewlekle chorą wymagającą opieki,
 - w przypadkach szczególnych na podstawie indywidualnej decyzji Zarządu

§7

1. Niniejszy regulamin dotyczy lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” w Tomaszowie Maz. z dnia 6 grudnia 2017 roku.
3. Traci moc Regulamin z dnia 23 marca 2006 roku (późn. zmianami) w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale.

RADCA PRAWNY

Marta Kruk

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
„PRZODOWNIK”
w Tomaszowie Maz.