

## **Regulamin**

**określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale.**

### **I. Podstawa prawna.**

Regulamin niniejszy został opracowany na podstawie § 40, pkt 1, ust. 13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZODOWNIK” w Tomaszowie Mazowieckim.

**II. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię oraz użytkowników.**

#### **§ 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 dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:

- 1/ naprawę lub wymianę przewodów elektrycznych wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokalu z wyłączeniem przewodów uszkodzonych przez użytkownika,
- 2/ naprawę lub wymianę deski licznikowej oraz gniazd bezpiecznikowych stanowiących standardowe wyposażenie lokalu z wyłączeniem powyższego w przypadku samowolnych przeróbek i uszkodzeń dokonanych przez użytkownika,
- 3/ naprawę lub wymianę głównego zabezpieczenia przedlicznikowego,
- 4/ naprawę lub wymianę przewodów gazowych łącznie z podejściami do urządzeń i kurkami odcinającymi, jeżeli użytkownik nie dokonał samowolnych przeróbek instalacji,
- 5/ regulację urządzeń gazowych bez konieczności naprawy lub wymiany podzespołów / części zamiennych/,
- 6/ naprawę lub wymianę przewodów kanalizacyjnych z podejściami do urządzeń sanitarnych oraz wpustów podłogowych / kratek/ i syfonów żeliwnych zabetonowanych w stropie, z wyłączeniem pozostałych syfonów,
- 7/ usuwanie niedrożności przewodów kanalizacyjnych z wyłączeniem podejść do urządzeń sanitarnych oraz wpustów podłogowych / kratek/,
- 8/ naprawę lub wymianę przewodów wodociągowych wody zimnej i ciepłej łącznie z podejściami i zaworami przelotowymi z wyłączeniem armatury czerpalnej, zaworów przelotowych dodatkowo zamontowanych przez użytkowników, zaworu pływakowego z pływakiem oraz przewodów elastycznych / wężyków/ i śrubunków łączących podejścia z w/w armaturą,
- 9/ wymianę, na prośbę użytkownika lokalu, sprawnych technicznie lub nadających się do naprawy zaworów przelotowych grzybkowych na dostarczone przez niego zawory kulowe,
- 10/ wymianę uszczelek w armaturze przelotowej i czerpalnej stanowiącej standardowe wyposażenie lokalu,
- 11/ naprawę lub wymianę całej instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem instalacji samowolnie przerobionej oraz uszkodzonych przez użytkowników podzielników kosztów ciepła i głowic zaworów termostatycznych,
- 12/ usuwanie niedrożności przewodów wentylacyjnych,
- 13/ naprawę tynków i posadzek, jeżeli uszkodzenia nie powstały z winy użytkownika,
- 14/ 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,

15/ usuwanie skutków przecieków do wnętrza lokalu.

16/ naprawę stolarki okiennej.

#### § 4

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w Regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale.

Jako szczególne obowiązki użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni ustala się:

- 1/ obowiązek odnawiania lokalu w sposób zabezpieczający przed degradacją techniczną elementy budowlane i instalacyjne,
- 2/ naprawę lub wymianę uszkodzonych przez użytkowników przewodów elektrycznych,
- 3/ naprawę lub wymianę uszkodzonych gniazd wtykowych, przełączników, przycisków dzwonekowych i bezpieczników stanowiących I stopień zabezpieczenia instalacji elektrycznej w lokalu,
- 4/ naprawę lub wymianę urządzeń gazowych / kuchni i piecy wieloczerpalnych c.w./, uszkodzonych podzespołów / np. nagrzewnicy, urządzenia wodnego, gazowego itp./, części zamiennych łącznie z uszczelkami, czyszczenie nagrzewnicy oraz naprawę lub wymianę rury spalinowej od gazowego grzejnika wody przepływowej / pieca gazowego/, kratki wentylacyjnych i rozet do rur spalinowych,
- 5/ naprawę lub wymianę urządzeń sanitarnych / umywalki, wanny, zlewozmywaka, miski ustępowej ze spluczką oraz kompletnym osprzętem- zaworem pływakowym z pływakiem oraz wężykiem/,
- 6/ naprawę lub wymianę 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,
- 7/ naprawę lub wymianę syfonów / umywalkowego, zlewozmywakowego, wannowego/ spustu i przelewu wannowego z wyłączeniem wpustów podłogowych / kratki/ oraz syfonów żeliwnych zabetonowanych w stropie,

