

Regulamin napraw wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie

I. Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie dokonywania napraw wewnątrz lokali.
2. Użytkownikiem lokalu jest członek Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu, osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędąca członkiem Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni.
3. Naprawami wewnątrz lokalu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów instalacji, urządzeń lub wyposażenia lokalu.

II. Obowiązki obciążające Spółdzielnię:

1. Naprawa lub wymiana instalacji oraz trwale umiejscowionej armatury, w zakresie:
 - a) instalacja wody zimnej i ciepłej – do zaworów odcinających dopływ wody do lokalu, zamontowanych przed wodomierzem, od strony pionu.
Wymiana zaworów odcinających jest obowiązkiem Spółdzielni, użytkownik pokrywa koszty materiałów niezbędnych do jej wykonania.
Wymiana zaworów i wodomierzy jest wyłącznym uprawnieniem Spółdzielni.
 - b) instalacja kanalizacyjna – do trójnika na pionie kanalizacyjnym, włącznie. Dla mieszkań, w których podejście kanalizacyjne przechodzi przez strop sąsiedniego lokalu, granicą odpowiedzialności Spółdzielni jest złącze pod stropem.
 - c) instalacja gazowa – bez urządzeń odbiorczych (kuchenki, podgrzewacze wody, piece wielofunkcyjne) oraz elastycznych przewodów przyłączeniowych do tych urządzeń.
 - d) instalacja i urządzenia grzewcze, stanowiące wyposażenie lokalu przy jego pierwszym przekazaniu użytkownikowi – bez grzejników i urządzeń grzewczych, wymienionych we własnym zakresie przez użytkownika lokalu.
Montaż urządzeń, służących do rozliczenia kosztów ogrzewania lokali, jest wyłącznym uprawnieniem Spółdzielni.
 - e) instalacja elektryczna – bez osprzętu (gniazda, przełączniki, zabezpieczenia w tablicy mieszkaniowej, oprawy oświetleniowe, itp.).
Wykonanie dodatkowego obwodu zasilającego pralkę, w przypadku jego braku.
Przy wymianie instalacji w lokalu, jeśli wymaga tego bezpieczeństwo jej użytkowania, Spółdzielnia zrefunduje użytkownikowi lokalu uzasadnione koszty zużytych materiałów, pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia zakresu koniecznych robót oraz wymaganych dokumentów, potwierdzających wbudowanie tych materiałów.
 - f) instalacja przyzywowa (domofony), jeśli stanowią standardowe wyposażenie budynku lub zostały oddane przez użytkowników lokali w konserwację Spółdzielni - bez unifonu (aparatury odbiorczy w lokalu),
 - g) przewody wentylacyjne, spalinowe i dymowe – bez kratek oraz elementów łączących przewody z urządzeniami.
2. Naprawa elementów elewacji budynku lub jego części wspólnych:
 - a) naprawa izolacji i posadzek balkonów i loggii, jeśli zachodzi potrzeba ich wymiany - odtworzenie nawierzchni posadzek z użyciem materiałów standardowych.

- b) malowanie drewnianej stolarki okiennej z zewnątrz oraz balustrad balkonowych – przy remontach elewacji budynku – nie dotyczy okien, wymienionych we własnym zakresie przez użytkowników lokali,
 - c) malowanie zewnętrznych powierzchni drzwi wejściowych do mieszkań – przy malowaniu klatek schodowych budynku – nie dotyczy drzwi, wymienionych we własnym zakresie przez użytkowników lokali.
3. Egzekwowanie od wykonawców budynków lub ich remontów, wszelkiego rodzaju roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji.
 4. Spółdzielnia jest obowiązana usunąć wszelkie szkody wewnątrz lokalu, które powstały w wyniku prowadzenia robót ją obciążających. Przez usunięcie szkód rozumie się przywrócenie stanu pierwotnego, bądź wypłacenie ekwiwalentu pieniężnego. Wyjątkiem od tej zasady jest sytuacja, gdy użytkownik lokalu dokonał przebudowy, uniemożliwiającej dostęp do elementów instalacji, wymagających okresowej kontroli, wymiany lub regulacji.
 5. Jeżeli naprawa rur lub innych przewodów wymaga skucia i zniszczenia wykładzin, założonych przez użytkownika lokalu, może się on ubiegać o przywrócenie do stanu poprzedniego (sprzed naprawy) lub zwrot kosztów, chyba, że instalacje te zostały zabudowane przez niego samodzielnie, z naruszeniem zasad sztuki.
 6. Użytkownik lokalu jest zobowiązany umożliwić przedstawicielom Spółdzielni wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne w celu usunięcia awarii, przeprowadzenia kontroli, konserwacji i remontu.

III. Obowiązki obciążające użytkowników lokali:

1. Naprawy wewnątrz lokali, nienależące do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników lokali.
2. Do obowiązków użytkowników lokali należy w szczególności:
 - a) prace konserwacyjne o charakterze zapobiegawczym i estetycznym, jak:
 - malowanie lub tapetowanie sufitów i ścian wszystkich pomieszczeń w lokalu, z częstotliwością zapewniającą ich właściwy stan estetyczny i sanitarny,
 - malowanie sufitów, ścian, poręczy i balustrad na balkonach i loggiach, z zachowaniem ich kolorystyki, w okresach pomiędzy remontami elewacji, wykonywanymi przez Spółdzielnię,
 - usuwanie uszkodzeń tynku, pokryć z płyt gipsowo-kartonowych, z zacieraniem rys bez względu na ich długość, z jednoczesnym malowaniem,
 - naprawa i malowanie stolarki okiennej, drzwi, grzejników, okuć, rur oraz wszelkich elementów, które były pierwotnie pokryte powłokami chroniącymi przed korozją lub zawilgoceniem.
 - smarowanie lub oliwienie zamków, zasuw i wszelkich mechanizmów pracujących w ruchu.
 - b) prace naprawcze i wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów, jak:
 - posadzki, podłogi, wykładziny podłogowe, za wyjątkiem stwierdzonych wad technologicznych posadzek
 - stolarka okienna – wymiana przy udziale Spółdzielni, na zasadach określonych odrębnym regulaminem,
 - naprawa i uszczelnianie skrzydeł okiennych, w tym: uzupełnianie ubytków kitu, szklenie właściwym rodzajem szkła, naprawa bądź wymiana uszkodzonych uszczelek, okuć, zamków, zasuw, klamek itp.,
 - drzwi wejściowe i wewnętrzne w mieszkaniu,
 - urządzenia i armatura sanitarna, w celu zapobiegania i usuwania przecieków wody, z wyjątkiem zaworów odcinających dopływ wody do lokalu, których wymiana na zasadach określonych w rozdziale II, pkt 1a), jest obowiązkiem Spółdzielni,

- utrzymywanie przewodów odpływowych kanalizacji w stanie całkowitej szczelności, przetykanie i czyszczenie rur, kształtek, krtek ściekowych, aż do pionu głównego,
 - urządzenia gazowe (kuchenki, podgrzewacze wody, piece wielofunkcyjne) oraz elastyczne przewody przyłączeniowe przy urządzeniu gazowym, w budynkach bez instalacji gazu ziemnego, w których stosowane są butle propan-butan – cały zestaw (butla, reduktor, wąż przyłączeniowy, kuchenka)
 - instalacja elektryczna – wymiana elementów osprzętu, zabezpieczeń w tablicy mieszkaniowej, kuchenki elektrycznej i innych urządzeń zainstalowanych przez użytkownika lokalu,
3. Zapobieganie powstawaniu zagrzybienia ścian i sufitów, przez utrzymanie normatywnej temperatury oraz wilgotności powietrza w lokalu, a w razie wystąpienia zagrzybienia, jego likwidacja i zabezpieczenie zaatakowanych powierzchni. Zapewnienie sprawnego działania wentylacji grawitacyjnej, w tym: utrzymanie czystości i drożności oraz właściwych przekrojów krtek wentylacyjnych, a także otworów w dolnej części drzwi do łazienek i pomieszczeń w.c., oraz prześwitów pod pozostałymi drzwiami wewnętrznymi, zastosowanie nawiewników okiennych lub częściowe wycięcie uszczelek i w razie konieczności, rozszczelnianie stolarki okiennej, wyposażonej w przystosowane do tego okucia.
 4. Stosowanie się do zaleceń, wynikających z przeglądów okresowych, wykonywanych przez Spółdzielnię.
 5. Naprawa lub wymiana wszelkich urządzeń, instalacji i elementów, które uległy uszkodzeniu lub zniszczeniu z winy użytkownika, lub zostały przez niego przerobione z naruszeniem zasad sztuki, a których naprawa lub wymiana należałaby w warunkach właściwej eksploatacji do Spółdzielni.
 6. Naprawy wymagające odpowiednich uprawnień i kwalifikacji powinny być wykonywane przez osoby uprawnione.
 7. Pokrywanie kosztów wymiany urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu, takich jak: wodomierze i podzielniki kosztów ogrzewania.
 8. Naprawy wewnątrz lokalu obciążające użytkownika lokalu mogą być odpłatnie wykonane przez Spółdzielnię, na podstawie zlecenia. Zlecenie nie jest wymagane, w razie konieczności usunięcia awarii zagrażającej zdrowiu lub stratami w mieniu.

IV. Ograniczenia w zakresie prac budowlanych, instalacyjnych, adaptacyjnych i modernizacyjnych, wykonywanych przez użytkowników lokali.

Wszelkie samodzielne ulepszenia, adaptacje, modernizacje, prace remontowe i instalacyjne prowadzone przez użytkownika lokalu, muszą być wykonywane zgodnie z obowiązującymi w tej dziedzinie normami, przepisami oraz zasadami sztuki. Użytkownik ponosi w tym względzie pełną odpowiedzialność.

1. Zakazuje się użytkownikom lokali wykonywania jakichkolwiek prac lub instalowania urządzeń na zewnątrz zajmowanego lokalu. Zakaz ten może być ograniczony w następujących przypadkach:
 - a) instalowanie zewnętrznych anten - wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni,
 - b) zabudowa i szklenie balkonów - po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni oraz w razie potrzeby, właściwego organu nadzoru budowlanego i architektonicznego,
 - c) montaż skrzynek i stelaży kwiatowych na balkonach - pod warunkiem, że będą to urządzenia estetyczne, zamocowane w sposób niezagrażający bezpieczeństwu, starannie konserwowane i ich użytkowanie nie powoduje uszkodzeń elewacji budynku oraz nie stanowi utrudnienia innym użytkownikom lokali,
2. Zakazuje się użytkownikom lokali wykonywania prac:
 - a) przy instalacjach: centralnego ogrzewania, wodnej, kanalizacyjnej, wentylacyjnej, elektrycznej, znajdujących się na zewnątrz zajmowanych lokali,

- b) zamykania, otwierania i regulacji zaworów instalacji centralnego ogrzewania, wodnej, gazowej, znajdujących się na zewnątrz zajmowanych lokali,
 - c) spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania i wodnej,
3. Zezwala się na wykonywanie następujących czynności wewnątrz lokali, ale tylko na podstawie pisemnego zezwolenia Spółdzielni, a także w niektórych przypadkach pisemnego zezwolenia innych podmiotów, takich jak:
- a) zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń lub całego lokalu,
 - b) usuwanie, przestawianie, przekuwanie lub budowanie ścian działowych,
 - c) likwidowanie, wymiana lub przesuwanie grzejników, urządzeń sanitarnych i gazowych,
 - d) wymiana urządzeń gazowych na elektryczne.
4. Pod rygorem odpowiedzialności materialnej zabrania się wykonywania wewnątrz lokali następujących czynności:
- a) przebudowa instalacji centralnego ogrzewania lub zmiany nastaw wstępnych grzejnikowych zaworów termostatycznych,
 - b) dławienia zaworów odcinających instalacji wodnych, winny być one ustawione w pozycji całkowitego otwarcia,
 - c) włączania rur dymnych lub spalinowych do kanałów wentylacyjnych lub wypuszczania ich na zewnątrz budynku oraz samodzielnego przełączania kanałów wentylacyjnych, ich zabudowy i innych robót obniżających skuteczność wentylacji,
 - d) instalowania urządzeń gazowych w pomieszczeniach niedostatecznie wentylowanych,
 - e) instalowania wentylatorów tłoczących powietrze do zbiorczych kanałów wentylacyjnych,
 - f) instalowania odbiorników energii elektrycznej o poborze mocy przekraczającym wytrzymałość instalacji elektrycznej,
 - g) instalowania butli na propan-butan w budynkach, wyposażonych w instalację gazu ziemnego,
 - h) wykonywania trwałej zabudowy, uniemożliwiającej lub utrudniającej dostęp do elementów instalacji, wymagających okresowej kontroli, wymiany lub regulacji.
5. Wszelkie odpady, takie jak: gruz, zużyte okładziny i wykładziny, elementy instalacji, urządzenia sanitarne itp., związane z wykonywanym przez użytkownika lokalu remontem, przebudową mieszkania, itp., muszą być usuwane na jego koszt i staraniem własnym. Zabrania się wrzucania ich do pojemników na śmieci lub składowania na zewnątrz budynków.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Podpisy na oryginale Regulaminu