

REGULAMIN OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW MIESZKAŃ SPÓŁDZIELCZYCH WŁASNOŚCIOWYCH W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI.

I. Postanowienia ogólne.

1. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają :

- Zarządzający - Spółdzielnia Mieszkaniowa "JURA"
 - Użytkownik lokalu - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz osoba nie będąca członkiem Spółdzielni,
 - lokal - wszystkie pomieszczenia mieszkania, inne pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym, a także pomieszczenia użytkowe, w których prowadzony jest handel, usługi bądź inna działalność gospodarcza,
 - naprawy - roboty remontowe, w tym także wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia lokali,
 - stolarka elewacyjna - roboty konserwacyjne,
 - stolarka drzwiowa - stolarka okienna i balkonowa,
 - dodatkowe wyposażenie mieszkań - drzwi wejściowe do mieszkania,
 - dodatkowe wyposażenie mieszkań - nakłady poczynione przez użytkownika z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań, mający charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową i estetyczną mieszkania.
2. Do wnętrza lokali zalicza się również zewnętrzną stronę stolarki elewacyjnej i stolarkę drzwiową oraz ściany i sufity loggi, balustrady loggi i balkonów.

II. Podstawowy zakres obowiązków zarządzającego w odniesieniu do napraw wewnątrz lokali.

1. Roboty instalacyjne obejmujące :

a) instalacje elektryczne :

- naprawy i wymiana instalacji elektrycznej z wyłączeniem sprzętu elektrycznego (gniazda wtykowe, przełączniki itp.),

b) instalacje sanitarne :

- naprawy i wymiana instalacji wodono-kanalizacyjnej tj. pionów kanalizacyjnych, pionów instalacji ciepłej i zimnej wody do zaworu odcinającego w lokalu włącznie,

c) instalacje centralnego ogrzewania :

- naprawy i wymiana wszystkich elementów z wyłączeniem głowic termoregulacyjnych, uszkodzonych z winy użytkownika lokalu,
- d) instalacje wentylacyjne :
 - naprawy i wymiana wszystkich elementów instalacji, bez rozet, kratek i rur przyłączeniowych piecyków gazowych.
- 2. Roboty budowlane obejmujące :
 - a) naprawy ścian i stropów w przypadku :
 - wystąpienia wad technicznych potwierdzonych ekspertyzą lub opinią podmiotu posiadającego stosowne uprawnienia,
 - powstania szczelin z wyłączeniem drobnych rys (zwłaszcza na ścianach działowych) oraz w miejscach łączenia się elementów prefabrykowanych,
 - b) naprawy i wymianę podłóg w przypadku :
 - pęknięć z widocznymi różnicami poziomów,
 - c) naprawy i wymianę balustrad oraz obróbek blacharskich w przypadku :
 - zniszczenia w wyniku korozji,
 - uszkodzenia zamocowania,
 - d) utrzymanie w sprawności technicznej przewodów spalinowych.
- 3. Dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców - wykonanie zastępcze obowiązków ciążących na użytkownikach lokali, polegające na organizowaniu prac w zakresie :
 - a) przeglądu instalacji gazowych, kompletowania dokumentacji z tego zakresu sporządzonej przez podmioty posiadające stosowne uprawnienia oraz egzekwowania zaleceń wynikających z dokumentacji przeglądów,
 - b) legalizacji urządzeń pomiarowych (wodomierze) i prowadzenia ewidencji i dokumentacji w tym zakresie,
 - c) kontroli stanu technicznego kuchni elektrycznych w innych budynkach - szczególnie w przypadku niedostarczenia dokumentu potwierdzającego dokonanie przeglądu przez uprawniony podmiot, w ramach obowiązków użytkownika. Koszty pokrywa użytkownik,
 - d) w przypadku zagrożenia zdrowia lub życia mieszkańców spowodowanego złym stanem instalacji i urządzeń gazowych bądź elektrycznych, wykonanie zastępcze naprawy lub wymiany na koszt użytkownika.
- 4. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokali z powodu niewykonania napraw należących do obowiązków zarządzającego.
- 5. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wskutek nieprawidłowego stanu technicznego obiektów.
- 6. Naprawy polegające na usuwaniu zniszczeń powstałych wskutek innych - nie przewidzianych wyżej przypadków, których wykonanie będzie uznane za konieczne przez komisję techniczną i zatwierdzone przez zarządzającego.

III. Obowiązki użytkownika lokali w odniesieniu do napraw wewnątrz.

Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków zarządzającego, przewidziane w dziale II powinny być wykonywane przez użytkownika lokalu na jego koszt i ryzyko.

Do obowiązków użytkownika lokalu zalicza się w szczególności :

1. Roboty instalacyjne obejmujące :

a) instalacje i urządzenia elektryczne :

- naprawy i wymiana gniazd wtykowych, przełączników, opraw oświetleniowych, urządzeń dzwonka,
- napraw i wymiana podgrzewaczy wody, bojlerów itp.,
- wymiana aparatów domofonów.

b) instalacje sanitarne :

- naprawy i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych, m.in. : zlewozmywaka, umywalki, wanny, sedesu,
- naprawa i wymiana instalacji wodociągowej łącznie z punktami czerpalnymi wody ; do zaworów odcinających,
- naprawy i wymiana instalacji kanalizacyjnej łącznie z syfonami do pionów kanalizacyjnych znajdujących się w lokalu / kratkami ściekowymi /,

c) instalacje centralnego ogrzewania :

- naprawy i wymiana głowic termoregulacyjnych, uszkodzonych z winy użytkownika,

d) naprawa i wymiana kuchni gazowych i elektrycznych wraz z niezbędnym osprzętem.

2. Roboty budowlane :

a) ściany i stropy

- naprawa ścian i stropów w przypadku zawilgocenia i zagrzybienia lub odpadającego tynku, z winy użytkownika,

b) podłoga i podłogi

- naprawa i wymiana podłóg (parkietów, wykładzin itp.),
- naprawa drobnych rys w podłogach,
- naprawa i wymiana progów drzwiowych i listew przyściennych,
- naprawa i wymiana podłogi w przypadku ich kruszenia się,
- wymiana podłóg uszkodzonych w wyniku pęknięć lub kruszenia się podłoga,

c) stolarka elewacyjna

- malowanie stolarki co najmniej raz na 4 lata,
- uzupełnianie okitowania stolarki,

- zakładanie uszczeltek,
- szklenie,
- naprawa i malowanie parapetów okiennych,
- naprawa bądź wymiana zamków, dźwigni do otwierania uchylnego,
- wymiana stolarki okiennej,
- d) stolarka drzwiowa, wymiana drzwi wejściowych
- malowanie drzwi wejściowych oraz malownie, naprawy i w miarę potrzeby wymiana drzwi wewnętrznych,
- naprawa bądź wymiana zamków i klamek.

IV. Balkony i tarasy.

- a) usuwanie śniegu z balkonów i udrażnianie odpływów (w okresie zimowym odmrażanie odpływów balkonów gorącą wodą),
- b) całkowity zakaz sadzenia drzew w donicach balkonów oraz tarasów,
- c) przecieki wynikłe z uszkodzenia izolacji donic oraz uszkodzenia ścian przez drzewa obciążają użytkownika lokalu.

V. Przeróbki i zmiany w obrębie mieszkania lub w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku mogą być dokonywane tylko za pisemną zgodą zarządzającego, przy zachowaniu przepisów Prawa Budowlanego. Dotyczy to w szczególności takich robót jak stawianie i rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonu, loggi, zakładanie krat w oknach, zabudowa korytarzy i piwnic oraz zmiana przeznaczenia pomieszczeń.

1. W przypadku ingerencji użytkownika bez wymaganej zgody zarządzającego i przewidzianych prawem pozwoleń w konstrukcje budynku lub instalacje w zakresie nie ujętym w jego obowiązkach, ponosi on pełną odpowiedzialność za skutki wywołane tą ingerencją.
2. Koszty opinii lub ekspertyzy są rozliczane w dwóch etapach :
 - sporządzanie dokumentu pokrywa strona wnioskująca,
 - ostatecznie koszt pokrywa strona zobowiązana na mocy dokumentu do usunięcia wady.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej S.M. "JURA" Nr 55/VI/2010 z dnia 26.01.2010r... i obowiązuje od dnia zatwierdzenia.

RADA NADZORCZA

S.M. "JURA"

[Podpis]
 Spółdzielnia Mieszkaniowa
 "JURA" w Częstochowie
 RADA NADZORCZA