

REGULAMIN

Rozdziału zakresów napraw wewnątrz lokali mieszkalnych, w pomieszczeniach dodatkowych oraz w budynkach określający obowiązki lokatorów i administracji SM „WIDOK”

(Tekst jednolity- stan prawny na dzień 11.01.2007 r)

§ 1.

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są: roboty konserwacyjne i remontowe oraz wymiany zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia mieszkań i wewnątrz budynków. Do wnętrza lokalu mieszkalnego nie zalicza się zewnętrznej strony (od klatki schodowej – korytarza) drzwi wejściowych do lokalu.

§ 2.

1. Do obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali w budynkach należą:
 - a) przewody wodociągowe do zaworu odcinającego dopływ do mieszkania, włącznie z zaworem,
 - b) instalacja gazowa stanowiąca układ przewodów gazowych w budynku wraz z armaturą bez gazomierza i urządzeń gazowych (t.j. przyborów między innymi piecyki łazienkowe, termy, kuchnie gazowe) do każdego z zaworów odcinających ww. urządzenia gazowe wraz z tym zaworem,
 - c) cała wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania,
 - d) instalacje elektryczne do licznika,
 - e) piony kanalizacyjne (bez przyłączy odpływowych),
 - f) dźwigi osobowe,
 - g) dachy z instalacją odgromową,
 - h) przewody kominowe – spalinowe i wentylacyjne,
 - i) instalacja domofonowa w zakresie napraw urządzeń przyzywowo-otwierających (panel ze spisem lokatorów, zamek elektromagnetyczny znajdujący się na parterze przy bramie),
 - j) malowanie klatek schodowych z drzwiami wejściowymi do nich oraz zewnętrznymi powierzchniami drzwi do mieszkań – nie częściej niż co 7 lat,
 - k) usuwanie uszkodzeń powstałych z winy Spółdzielni np. w formie przekazania lokatorowi odszkodowania za szkodę, przyznanego przez Ubezpieczyciela mienia Spółdzielni,
 - l) konserwacja i naprawa automatów zamykających bramy wejściowe do klatek (samozamkacz).
2. Lokatora (najemcę) obciąża obowiązek naprawy i konserwacji:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni oraz pomieszczeniach sanitarnych,
 - b) okien i drzwi,
 - c) wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą,
 - d) kuchni i grzejników przepływowych wody (gazowych i elektrycznych), wanien, brodzików, muszli klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i

zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,

- e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wymianą przewodów włącznie,
- f) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- g) instalacji domofonowej w zakresie elementów znajdujących się w mieszkaniu oraz solidarne (w ramach mieszkań klatki) finansowanie wymiany lub zakupu panelu przyzywowego ze spisem lokatorów (w razie zużycia lub kradzieży),
- h) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków, ścian, sufitów,
 - malowanie drzwi i okien, malowanie balustrad metalowych na balkonach i loggiach, wbudowanych mebli, urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.

Poza wymienionymi naprawami lokator (najemca) jest obowiązany do naprawiania szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność lokatora (najemcy) i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.

§ 3.

Zasady rozliczania kosztów napraw wewnątrz lokali i w budynkach są następujące:

1. Prace wymienione w § 2. pkt. 1. a – l finansowane są z czynszowej składki na eksploatację i rozliczane w kosztach ogólnych,
2. Naprawy i konserwacje wymienione w § 2. a – h obciążają w całości lokatora (najemcę),
3. Koszty poniesione przez lokatora na usuwanie wad technologicznych będą refundowane do wysokości uzyskanych dotacji (zgłoszone w okresie rękojmi).
4. Spółdzielnia ma prawo obciążyć lokatora (najemcę) kosztami napraw uszkodzeń powstałych z winy jego lub domowników.
5. Spółdzielnia ma prawo obciążyć lokatora (najemcę) kosztami napraw uszkodzeń w instalacjach i konstrukcji budynku powstałych w wyniku prowadzonych przez lokatora (najemcę) niedozwolonych prac remontowych i modernizacyjnych. Wszystkie prace remontowe i modernizacyjne przekraczające zakres prac konserwacyjno-eksploatacyjnych (okresowe malowanie, wymiana uszkodzonych przyborów sanitarnych wraz z armaturą) wymagają pisemnej warunkowej zgody Spółdzielni.

§ 4.

Niniejszy Regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 3-11/97 z 15. października 1997 r., skorygowany uchwałą RN nr 9-14/98 z 18. listopada 98 oraz uchwałą RN nr 17-1/2007 z 11. stycznia 2007 r. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.