

Załącznik do uchwały nr 7/14
Rady Nadzorczej
SMBDJ „Zakole” w Toruniu
z dn. 21.10.2014 r.

REGULAMIN

NAPRAW WNETRZ LOKALI

(tekst jednolity)

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Regulamin niniejszy określa obowiązki Spółdzielni oraz osób posiadających tytuł prawny do lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 2.

1. Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz osób posiadających tytuł prawny do lokali w tym członków, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz innych użytkowników i najemców, zwanych dalej „użytkownikami lokali”.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni oraz zapewnienie właściwej eksploatacji i utrzymania stanu technicznego zasobów.

§ 3.

Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby zamieszkujące z nim i przebywające w lokalu.

§ 4.

Naprawami w rozumieniu regulaminu są prace konserwacyjne, remontowe, wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów instalacji, wykończenia oraz wyposażenia wewnątrz lokali.

II. Obowiązki Spółdzielni

§ 5.

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należą:
 - 1) naprawa elementów konstrukcyjnych budynku,
 - 2) naprawa i remont części konstrukcyjnych loggi (balkonów),
 - 3) likwidacja przecieków dachów, złączy między płytowych itp.,
 - 4) naprawa instalacji elektrycznych – wewnętrznych linii zasilających do zabezpieczeń przedlicznikowych lokali,
 - 5) naprawa wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem awarii powstałych w wyniku mechanicznych uszkodzeń oraz napraw i wymian głowic termostatycznych,
 - 6) naprawa i wymiana instalacji wodociągowej od pionów do zaworów odcinających przed wodomierzami poszczególnych lokali (bez zaworów).
Wymiana zaworów i wodomierzy następuje na koszt użytkowników lokali,
 - 7) naprawa i wymiana pionów instalacji kanalizacyjnej do trójników na pionach włącznie z tym, że jeżeli konieczność naprawy i wymiany powstała z udowodnionej winy lokatora – koszty ponosi lokator.
W przypadku zapechania instalacji z winy lokatora koszt udrożnienia ponosi lokator.
 - 8) naprawa i wymiana wewnątrzlokalowej instalacji gazowej do zaworu przed gazomierzem (bez zaworu),

- 9) naprawy polegające na usuwaniu zniszczeń powstałych wewnątrz lokali na skutek awarii instalacji, za które odpowiada Spółdzielnia lub na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. zacieków wskutek nieuszczelności dachu),
- 10) naprawy instalacji domofonowej z tym, że użytkownik lokalu pokrywa koszty mechanicznego uszkodzenia lub zniszczenia zamontowanych w lokalu urządzeń.
2. Do obowiązków Spółdzielni należą również naprawy i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i elektrycznych w pomieszczeniach ogólnego użytkowania.
3. Do obowiązków użytkownika loggi (balkonu) należy konserwacja, naprawa i wymiana następujących elementów:
 - 1) okładzin posadzkowych, uzupełnień, fug i uszczelnień,
 - 2) malowanie balustrad stalowych i elementów drewnianych oraz ścian i sufitów w kolorze zgodnym z pierwotną kolorystyką,
 - 3) czyszczenie i udrażnianie wpustów, rynien i obróbek odwadniających,
 - 4) usuwanie śniegu w okresie zimowymjako części nieruchomości służącej wyłącznie użytkownikowi.
4. Od napraw wymienionych w ust. 1 pkt 9 Spółdzielnia jest zwolniona w przypadku wypłaty użytkownikowi lokalu odszkodowania przez firmę ubezpieczeniową.
4. Naprawy wymienione w ust. 1 finansowane są z funduszu remontowego Spółdzielni.

III. Obowiązki użytkowników lokali

§ 6.

Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny, estetyczny i sanitarny zajmowanego lokalu i innych przekazanych mu do używania pomieszczeń, konserwować je oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie lokalu.

§ 7.

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkownika lokalu.
2. Użytkownik lokalu w szczególności obowiązany jest do:
 - 1) odnawiania lokalu polegającego na:
 - a) malowaniu ścian i sufitów, tapetowaniu ścian (wraz z ich naprawą i uprzednim doszczelnieniem wewnętrznych styków ścian z filarkami międzyokiennymi i parapetami) z częstotliwością zapewniającą utrzymanie należytego stanu techniczno-estetycznego,
 - b) malowaniu lub konserwacji powłok malarskich drzwi (dwustronnie), okien (wewnątrz i zewnątrz), skrzydeł i ościeżnic, drzwi balkonowych (dwustronnie) z uwzględnieniem pierwotnej kolorystyki stolarki (nie rzadziej niż raz na 5 lat),
 - c) malowaniu ślusarki drzwiowej i okiennej, krat oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno z częstotliwością zapewniającą utrzymanie należytego stanu techniczno-estetycznego (malowanie winno być dokonane niezwłocznie w wypadku zużycia lub odpadnięcia farby ochronnej),
 - 2) napraw, a w razie konieczności również wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, drzwi i mebli wbudowanych,
 - 3) naprawy następujących urządzeń technicznych w lokalu:
 - a) podejść kanalizacyjnych od przyboru do trójnika na pionie,
 - b) zamków i zamknięć w oknach i drzwiach oraz wbudowanych meblach,
 - c) oszklenia okien i drzwi w tym również okna w przynależnym pomieszczeniu piwnicznym (komórce lokatorskiej),
 - d) dokonywanie napraw i konserwacji okien i drzwi balkonowych polegających w szczególności na szpachlowaniu szpar w ramiakach, naprawie i wymianie okuć, zamków okiennych i drzwiowych, wymianie uszczelek okiennych, pasowaniu i flekowaniu,

- e) urządzeń instalacji wodociągowych od zaworu odcinającego do baterii i zaworów czerpalnych włącznie,
 - f) wanny, umywalki, zlewozmywaka, miski ustępowej z sedesem,
 - g) wężyków łączących zawór czerpalny ze zbiornikiem płuczącym miski ustępowej lub bateriami,
 - h) term i kuchni gazowych i elektrycznych, elektrycznych przepływowych podgrzewaczy wody, gazowych pieców dwufunkcyjnych,
 - i) elementów instalacji elektrycznych, w tym:
 - przewodów instalacji elektrycznej w lokalu,
 - przewodów instalacji elektrycznej poza lokalem do zabezpieczenia przedlicznikowego,
 - zabezpieczeń zalicznikowych,
 - osprzętu elektrycznego jak wyłączniki, bezpieczniki, gniazda itp.,
 - j) przewodów odpływowych kanalizacyjnych w lokalu od urządzeń sanitarnych do trójnika na pionie.
3. Do obowiązków użytkownika loggi (balkonu) należy konserwacja, naprawa i wymiana następujących elementów:
- 1) okładzin posadzkowych, uzupełnień, fug i uszczelnień,
 - 2) malowanie balustrad stalowych i elementów drewnianych oraz ścian i sufitów w kolorze zgodnym z pierwotną kolorystyką,
 - 3) czyszczenie i udrażnianie wpustów, rynien i obróbek odwadniających,
 - 4) usuwanie śniegu w okresie zimowym
- jako części nieruchomości służącej wyłącznie użytkownikowi.
4. Nadto użytkownik lokalu obowiązany jest do:
- 1) utrzymywania we właściwym stanie technicznym urządzeń pomiarowych w mieszkaniu łącznie z ich wymianą i okresowym legalizowaniem tych urządzeń,
 - 2) likwidacji skutków zniszczeń powstałych z jego winy oraz w związku z niewykonywaniem lub nienależytym wykonaniem ciężących na nim obowiązków.

§ 8.

Naprawy, których wykonanie wymaga odpowiednich uprawnień i kwalifikacji mogą zostać wykonane tylko przez osoby je posiadające a następnie muszą być przez nie potwierdzone w formie pisemnej.

§ 9.

- 1. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z nim z lokalu obciążają użytkownika lokalu.
- 2. W razie nie wykonania przez użytkownika lokalu niezbędnych napraw, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, może przeprowadzić naprawy na koszt użytkownika lokalu.

IV. Przeróbki lokalu

§ 10.

- 1. Nie wymagają zgody Spółdzielni przeróbki lokali polegające na:
 - 1) wymianie lub likwidacji drzwi wewnętrznych,
 - 2) zmianie wyposażenia sanitarnego (wanny, kabiny prysznicowej itp.),
 - 3) zmianie osprzętu elektrycznego oraz kuchenki gazowej i elektrycznej,
 - 4) montażu szaf wnękowych, zabudowy stolarskiej, boazerii itp.

2. Wymagają pisemnej zgody Spółdzielni przeróbki lokali polegające na:
 - 1) przesunięciu, likwidacji lub wymianie kaloryferów (zmiana typu i wielkości),
 - 2) przesunięciu, likwidacji lub przeróbkach ścianek działowych,
 - 3) wygrodzenie części korytarzy wspólnych (za zgodą wszystkich sąsiadów z danego piętra i przy zachowaniu obowiązujących norm budowlanych).

3. Wymagają zgody Spółdzielni oraz powiadomienia bądź uzyskania decyzji administracyjnej przeróbki lokali polegające na m.in.:
 - 1) wykuciu otworów w ścianach nośnych,
 - 2) pracach ingerencyjnych w konstrukcję budynku lub wygląd elewacji budynku,
 - 3) zmianie sposobu użytkowania pomieszczeń,
 - 4) zmianie systemu ogrzewania lokalu,
 - 5) wymianie okien na nowe drewniane lub plastikowe (z zachowaniem wyglądu zewnętrznego, tj. kolorystyki zewnętrznej, wielkości, ilości skrzydeł i podziałów).

V. Rozliczenia z użytkownikami zwalnającymi lokale

§ 11.

W przypadku opuszczenia lokalu użytkownik obowiązany jest przywrócić lokal do stanu pierwotnego z pełnym wyposażeniem, chyba że przejmujący nie wniesie zastrzeżeń. W przeciwnym wypadku Spółdzielnia może doprowadzić lokal do właściwego stanu technicznego na koszt zdającego.

§ 12.

Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów, opłat za używanie lokalu i spłaty rat kredytów dokonuje się wg zasad określonych w statucie i regulaminach.

VI. Postanowienia końcowe

§ 13.

Obowiązkiem użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie do administracji Spółdzielni:

- 1) wszelkich zauważonych awarii lub uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np. pęknięcia rur, zacieki sufitów) bez względu na przyczynę ich powstania,
- 2) wszelkich stwierdzonych wad lub awarii w lokalu, których rozmiar i rodzaj mogą mieć wpływ na stan techniczny budynku i eksploatację wewnętrznych instalacji.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ