

REGULAMIN

napraw wewnątrz lokali

Naprawami w rozumieniu regulaminu są wszystkie roboty związane z wymianą, remontem i konserwacją poszczególnych elementów budynku lub lokalu.

Rozdział I.

§ 1

Do obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej należy finansowanie z funduszu remontowego następujących robót w obrębie poszczególnych lokali:

1. Remonty instalacji centralnego ogrzewania z wyjątkiem wymiany i naprawy grzejników i zaworów termostatycznych.
2. Remonty instalacji wodnej do zaworów głównych w mieszkaniu wraz z tymi zaworami oraz okresowa wymiana wodomierzy bądź ich legalizacja.
3. Remonty instalacji kanalizacyjnej do trójnika na pionie instalacji wraz z tym trójnikiem z wyjątkiem wymiany, udrażniania i naprawy instalacji za trójnikiem: do muszli, zlewozmywaków, umywalek oraz syfonów pod zlewozmywakami i umywalkami. W przypadkach kompleksowej wymiany pionów wykonywane są również podejścia pod przybory sanitarne (bez syfonów).
4. Remonty instalacji gazowej do zaworu odcinającego na rurze gazowej przed kuchenką lub piecykiem wraz z tym zaworem z wyjątkiem wymian i napraw kuchenek i piecyków.
5. Remonty instalacji elektrycznej od licznika mieszkaniowego do zabezpieczenia znajdującego się w mieszkaniu wraz z tym zabezpieczeniem bez wymiany bezpieczników.
6. Remonty instalacji dzwonekowej z wyjątkiem wymiany i naprawy urządzeń dzwoniących.
7. Naprawy i konserwacja instalacji domofonowej z wyjątkiem wymiany i naprawy aparatów domofonowych w mieszkaniach.
8. Remonty lokali wynikające z uszkodzenia lokali poprzez czynniki zewnętrzne związane z brakiem należytego stanu technicznego budynku, jeśli nie ma możliwości uzyskania odszkodowania w ramach ubezpieczenia budynku z wyłączeniem szkód powstałych na skutek niewłaściwej eksploatacji lokalu, w szczególności zagrzybienia, zawilgocenia spowodowanego brakiem wietrzenia, brakiem nawiewników okiennych lub szkód wynikłych z wykonywanych przez użytkownika zmian i przeróbek w lokalu.

9. Remonty przewodów wentylacyjnych i spalinowych z wyjątkiem pokrywania kosztów związanych z demontażem i ponownym położeniem glazury lub innych elementów zabudowy oraz czyszczenia i wymiany kratki wentylacyjnych.

§ 2

Spółdzielnia nie pokrywa kosztów ponownego malowania ścian lub położenia glazury, paneli, boazerii jeżeli zajdzie potrzeba rozkuć związanych z wymianą instalacji elektrycznej, dzwonekowej czy domofonowej oraz instalacji wodnej, kanalizacyjnej lub gazowej, szczególnie w przypadkach zabudowania instalacji przez użytkowników, gdy zajdzie konieczność naprawy bądź wymiany instalacji wodnej, kanalizacyjnej lub gazowej.

Rozdział II.

§ 1

Do obowiązków użytkowników lokali należy utrzymanie lokali

i przynależnych do nich pomieszczeń we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, a w szczególności:

1. Naprawy tynków w pomieszczeniach, malowanie ścian, sufitów, rur instalacji wodnej, kanalizacyjnej, grzewczej i gazowej.
2. Wymiana i naprawy lokalowej instalacji wodnej i kanalizacyjnej, wszystkich urządzeń techniczno - sanitarnych i gazowych.
Wymiana urządzeń w szczególności gazowych może być wykonana po uzgodnieniu ze Spółdzielnią warunków technicznych i musi być wykonana przez uprawnionego instalatora.
3. Wymiana wyłączników, gniazd, opraw elektrycznych, przewodów elektrycznych oraz wszystkich bezpieczników z zachowaniem odpowiedniej wartości zabezpieczenia. Gniazda w łazienkach i kuchniach muszą zawierać uziemienie poprawnie podłączone. Użytkownicy lokali winni zabezpieczyć szafki z licznikami energii elektrycznej przed dostępem do nich osób trzecich.
4. Wymiana typów urządzeń dzwoniących (dzwonek) w instalacji dzwonekowej.
5. Wymiana grzejników centralnego ogrzewania wraz z zaworami termostatycznymi po uzgodnieniu ze Spółdzielnią wymaganej mocy cieplnej grzejnika.
6. Naprawa lub wymiana drzwi wejściowych do lokalu o pierwotnym wymiarze liczonym wraz z ościeżnicą.
7. Naprawy i wymiana parapetów, okien, drzwi balkonowych, wraz z ich

obróbką w kolorze elewacji budynku. Montaż nawiewników w istniejącej stolarni okiennej w przypadku zaleceń wynikających z przeglądu kominiarskiego. Stolarka okienna i drzwiowa wymieniana na nową musi być wyposażona w nawiewniki.

8. Malowanie balustrad zgodnie z kolorystyką zastosowaną na budynku oraz, jeżeli dokonane zostały przez lokatora lub jego poprzedników, zmiany w posadzce balkonu/loggii lub inne zmiany ich stanu pierwotnego, naprawa posadzki balkonowej lub obszaru loggii, celem zapobiegania i występowaniu przecieków na niższe kondygnacje.

§ 2

Spółdzielnia Mieszkaniowa może dokonać napraw wymienionych w Rozdziale II pkt. 7, 8 w przypadkach planowanych remontów odnawiania całej elewacji budynku lub termomodernizacji.

§ 3

1. Wszystkie wymiany i naprawy instalacji w lokalach mogą być wykonywane wyłącznie przez osoby posiadające odpowiednie przeszkolenie i wymagane uprawnienia do prowadzenia poszczególnych robót, po uprzednim zgłoszeniu w Administracji Spółdzielni Mieszkaniowej. W szczególności dotyczy to remontów instalacji gazowych i elektrycznych.
2. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do wglądu w stosowne uprawnienia i zezwolenia osób zaangażowanych w naprawy, remonty przy zastosowaniu przepisów o RODO (o ochronie danych osobowych).

§ 4

1. Kategorycznie zabrania się ingerencji w ściany nośne wewnętrzne i zewnętrzne oraz w części wspólne instalacji budynku.
2. Zabrania się powiększania lub zmniejszania otworów okiennych lub drzwiowych.

§ 5

Zabrania się stałych zabudów w okolicach balkonów i loggii balkonowych, ingerencji w płytę balkonową lub loggię, montażu daszków, okapów itp. bez zgody Administracji Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 6

1. Użytkownicy lokali każdorazowo przed przystąpieniem do napraw,

remontów mających wpływ na funkcjonowanie części wspólnych budynku lub instalacji zobligowani są do poinformowania o zakresie prac.

2. Spółdzielnia zastrzega sobie wydawanie stosownych warunków technicznych prawidłowego i bezpiecznego przeprowadzania remontów.

§ 7

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa wobec lokatora/właściciela lokalu, który dopuścił się samowoli zastrzega sobie prawo egzekwowania przywrócenia pierwotnego stanu lokalu mieszkalnego jego struktury i instalacji, bez względu na koszty jakie będą się z tym wiązały.
2. Koszty nakazowego przywrócenia stanu pierwotnego lokalu mieszkalnego jego struktury i instalacji, ponosi lokator/właściciel.

*Zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 16.03.2021 r
Protokół nr 3/2021, uchwała nr 7/2021.*