

# REGULAMIN ROZDZIAŁU OBOWIĄZKÓW w zakresie napraw lokali

## *Podział obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali, obciążające Spółdzielnie oraz mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej w Oleszycach.*

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali mieszkalnych. Regulamin określa także obowiązki stron w zakresie napraw obejmujących okna, ściany oraz stropy i balkony przynależne do mieszkania.
2. W niniejszym regulaminie zawarto również zasady przeprowadzania niektórych remontów wewnątrz lokali (pkt 9).
3. Niniejszy Regulamin Rozdziału Obowiązków dotyczy lokali mieszkalnych bez względu na rodzaj prawa do lokalu oraz bez względu na posiadanie członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej w Oleszycach.
4. **Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali obejmują:**
  - a) instalacja elektryczna - do przyłącza w mieszkaniu wraz z zabezpieczeniami,
  - b) instalacja centralnego ogrzewania - wewnętrzna instalacja rurowa (piony i poziomy),
  - c) instalacja gazowa - wewnętrzna instalacja rurowa,
  - d) instalacja ciepłej i zimnej wody - na odcinku od pionu instalacyjnego do wodomierza włącznie oraz wymiana legalizacyjna wodomierzy i montaż plomb legalizacyjnych,
  - e) instalacja kanalizacyjna - piony instalacyjne przebiegające przez mieszkanie i piwnice oraz poziomy w piwnicach,
  - f) przewody wentylacyjne, kominowe i spalinowe wraz z czyszczeniem i uszczelnianiem,
  - g) balkony - w zakresie ich elementów konstrukcyjnych (*balustrady, słupy i płyta balkonowa, okucie płyty balkonowej*),
  - h) usuwanie szkód wewnątrz lokali powstałych w skutek awarii w/w części instalacji, nieszczelności elewacji lub nieszczelności pokrycia dachu,
  - i) egzekwowanie od wykonawców robót usunięcia usterek w ramach gwarancji oraz zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego.
5. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia ma prawo obciążyć właściciela mieszkania kosztami wyżej wymienionych prac, jeżeli spowodowane są one:
  - a) nie wykonaniem przez właściciela lokalu napraw i konserwacji należących do jego obowiązków,
  - b) samowolnym dokonaniem przeróbek instalacji elektrycznej lub instalacji rurowych wodociągowych i kanalizacyjnych,
  - c) usunięciem plomb legalizacyjnych z urządzeń pomiarowych lub innych plomb zabezpieczających.
6. Naprawy wewnątrz lokali niewymienione w pkt 4 regulaminu obciążają właściciela lokalu, niezależnie od rodzaju prawa do lokalu.
7. **Do obowiązków właściciela lokalu w zakresie napraw, remontów i konserwacji należy:**
  - a) wymiana stolarki okiennej, zgodnie z zasadami określonymi w pkt nr 9.3,
  - b) uszczelnianie ościeży okien z zewnątrz i wewnątrz oraz pod parapetami zewnętrznymi - w przypadku wymiany okien dokonanej przez właściciela lokalu,
  - c) uszczelnienie, regulacja i naprawa okien oraz drzwi wejściowych do lokalu, wymiana drzwi wejściowych do lokalu zgodnie z wytycznymi w pkt nr 9.2,
  - d) wymiana okuć, zamków itp. elementów w drzwiach i oknach,

- e) odnawianie wnętrza lokalu polegające na malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych,
  - f) malowanie konserwacyjne: drzwi, okien, podłogi balkonów, podłóg wymagających malowania oraz grzejników, rur i innych urządzeń wymagających zabezpieczenia przed korozją, konserwacja i malowanie ścian, słupów, przegród i sufitów balkonów może odbywać się wyłącznie na kolor pierwotny elewacji,
  - g) naprawa, cyklinowanie oraz wymiana okładzin podłóg,
  - h) naprawa instalacji elektrycznej od zabezpieczeń w lokalu wraz z osprzętem (gniazda wtykowe, łączniki itd.),
  - i) naprawa, konserwacja i wymiana urządzeń techniczno - sanitarnych oraz wewnętrznych instalacji: ciepłej wody, zimnej wody i kanalizacyjnej. Pod pojęciem naprawy należy także rozumieć czyszczenie i udrożnienie instalacji kanalizacyjnej na odcinku od przyboru do pionu oraz niezwłoczne usuwanie awarii wewnętrznych instalacji wodno - kanalizacyjnych. Powyższe prace należy przeprowadzać zgodnie z wytycznymi zawartymi w pkt. nr 9.1,
  - j) wymiana lub naprawa gniazdek antenowych, sieci komputerowej lub internetowej,
  - k) naprawa lub wymiana aparatu domofonu w lokal (unifonu),
  - l) naprawa lub wymiana urządzeń gazowych takich jak kuchenki, piecyki gazowe itp.,
  - m) wymiana niesprawnych głowic termostatycznych i zaworów grzejnikowych,
  - n) wymiana zamka w skrzynce pocztowej,
  - o) usuwanie wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu oraz poza nim, powstałych z winy właściciela lub jego domowników,
  - p) każdorazowe udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia obowiązkowych przeglądów, wymiany urządzeń pomiarowych oraz przeprowadzenia napraw i remontów,
  - q) wprowadzanie zmian w przegrodach wewnętrznych może odbyć się tylko i wyłącznie po uzyskaniu zgody od Spółdzielni,
  - r) informowanie kolejnych właścicieli lokalu o wprowadzonych przeróbkach w instalacji oraz w przegrodach wewnętrznych i związanych z nimi ustaleniach ze Spółdzielnią.
8. W przypadku wymiany grzejników przez lokatora, dopuszcza się wymianę lub zmianę lokalizacji na pisemny wniosek właściciela mieszkania, Spółdzielnia może wyrazić zgodę na dokonanie zmian w instalacji co wg zasad określonych w pisemnej zgodzie wraz z warunkami technicznymi.

## **9. Zasady przeprowadzania niektórych remontów wewnątrz lokalu wykonywanych przez właścicieli lokalu:**

### **9.1 Wymiana instalacji ciepłej wody i zimnej wody:**

- a) W przypadku konieczności zdjęcia plomb zabezpieczających wodomierze sprawę należy zgłosić w Administracji Osiedla przed przystąpieniem do prac. W przypadku uszkodzenia lub samowolnego zdjęcia plomb legalizacyjnych wodomierzy naliczana jest opłata za ponowny montaż plomby, a rozliczenie za zużycie w tym okresie wody nastąpi zgodnie z Regulaminem Rozliczania Wody,
- b) zmiana lokalizacji wodomierzy wymaga pisemnej zgody Spółdzielni,
- c) należy zapewnić dostęp do wodomierzy poprzez pozostawienie otworu w szachcie technicznym o wymiarach min. 25cmx25cm, w którego świetle muszą znajdować się liczniki. Otwór musi umożliwiać sprawną wymianę i odczyt liczników oraz dostęp do zaworów przed licznikowych,

- d) W przypadku montażu urządzeń sanitarnych (np. wanna, brodzik itp.) należy pozostawić otwory rewizyjne, które zagwarantują łatwy i szybki dostęp do odpływów lub przyłączy wody.

#### 9.2 Wymiana drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego:

- e) w celu wymiany drzwi wejściowych do lokalu wraz z ościeżnicą należy w pierwszej kolejności wystąpić do SM z wnioskiem o wydanie stosownej zgody,  
f) na drzwiach wejściowych do lokalu powinien znajdować się czytelny numer lokalu,  
g) Jeżeli podczas wymiany drzwi wejściowych do lokalu została uszkodzona powłoka malarska ścian znajdujących się na klatce schodowej właściciel lokalu jest zobowiązany do jej odtworzenia.

#### 9.3 Wymiana okien w lokalu mieszkalnym.

- h) W celu wymiany okien w lokalu, należy w pierwszej kolejności wystąpić do SM z wnioskiem o wydanie stosownej zgody,  
i) Kolor i podział nowych okien muszą być takie same jak okien pierwotnych.  
j)

#### 9.4 Przebudowa ścian wewnętrznych lokalu;

- a) W celu wykonania prac wiążących się z istotną ingerencją w ściany wewnętrzne budynku, należy w pierwszej kolejności wystąpić do SM z wnioskiem o wydanie stosownej zgody. Do wniosku należy dołączyć rysunek techniczny lub szkic planowanych zamian,  
b) W przypadku ingerencji w ściany konstrukcyjne należy zlecić uprawnionej osobie wykonanie projektu budowlanego planowanych zmian oraz uzyskać zgodę od właściwego dla miejsca Inspektoratu Budowlanego. Kopie w/w dokumentów należy dostarczyć do administracji Spółdzielni,  
c) Gruz budowlany powstały w trakcie przeprowadzania prac należy gromadzić w osobnym kontenerze zamówionym i wywiezionym na koszt właściciela lokalu. Miejsce i sposób umieszczenia kontenera należy uzgodnić z administracją Spółdzielni.  
d) Na kilka dni przed przystąpieniem do prac należy (w miarę możliwości) powiadomić mieszkańców sąsiednich lokali o niedogodnościach (hałas, kurz itp.), które mogą wystąpić w czasie prowadzenia robót.  
e) Prace należy przeprowadzać sprawnie i zgodnie ze sztuką budowlaną.  
f) W czasie prac remontowych lokator, który prowadzi remont jest zobowiązany do bieżącego usuwania powstałych zanieczyszczeń z klatki schodowej.

#### **Ponad to wszystkie w/w prace należy przeprowadzić zgodnie z procedurami związanymi z remontami:**

- Indywidualnymi uzgodnieniami i wymaganiami zamieszczonymi w wydanej przez Spółdzielnię pisemnej zgodzie.
- Regulaminem Porządku Domowego i miejscowymi zasadami współżycia społecznego.
- Przepisami bezpieczeństwa.
- Prawem Budowlanym i związanymi z nim rozporządzeniami i normami.
- Sztuką budowlaną.

10. Pozostałe prace remontowe i montażowe przeprowadzane na lub w częściach wspólnych wymagają uzyskania pisemnej zgody od Spółdzielni (np. montaż anteny satelitarnej, montaż zewnętrznych rolet okiennych, wymiana grzejników itp.)

**W stosunku do użytkowników nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować sankcję upomnienia. W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do Sądu Grodzkiego lub składać wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni.**

Regulamin rozdziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali, obowiązujący od **28 marca 2015r.** Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą **Nr 19/2015** Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Oleszycach na posiedzeniu w dniu 27 marca 2015r.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

*Marek Buczko*

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

*Magdalena Kozimala*