

REGULAMIN NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

W celu jednolitego ustalenia zakresu napraw wewnątrz lokali mieszkalnych oraz zasad ich finansowania ustala się następujący regulamin obowiązujący w SBM "Śródmieście" w Elblągu.

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali itp.
2. Nie zalicza się do wnętrza lokali loggi i balkonów wraz z balustradami.

II. OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI:

1. Spółdzielnia zalicza do swych obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali następujące prace konserwacyjne i remontowe:

- 1) naprawa przewodów instalacji kanalizacji sanitarnej w zakresie pionów kanalizacyjnych. Punktem granicznym napraw jest trójnik zainstalowany na pionie kanalizacji sanitarnej bez uszczelnienia złącza pomiędzy trójnikiem a podejściem do przyboru sanitarnego.
- 2) naprawa pionów instalacji zimnej i ciepłej wody. Punktem granicznym napraw jest trójnik zainstalowany na pionie instalacji wodociągowej.
- 3) naprawy instalacji gazowej wraz z kurkami odcinającymi. Punktem granicznym napraw jest zawór odcinający przed licznikiem gazowym.
- 4) naprawa wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania.
Punktem granicznym napraw jest zawór główny przed licznikiem pomiarowym.
- 5) naprawa bezpieczników w zabezpieczeniu przedlicznikowym z zachowaniem doprowadzenia napięcia elektrycznego do zabezpieczenia przedlicznikowego.

- 6) naprawy polegające na usunięciu zniszczenia powstałego wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie przecieków na skutek nieszczelności dachów, awarii instalacji c.o. i c.w., awarii wodno-kanalizacyjnej itp.).
2. W przypadku wystąpienia awarii, członek Spółdzielni zobowiązany jest do niezwłocznego udostępnienia lokalu. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu, Spółdzielnia wystąpi na drogę postępowania administracyjno-karnego, a kosztami awarii oraz postępowania obciąży lokatora. SBM ma obowiązek usuwania awarii i przywrócenia do stanu pierwotnego w zakresie normatywnego wyposażenia lokalu.

III. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW I BIEŻĄCEJ KONSERWACJI LOKALU MIESZKALNEGO:

Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.

Jako szczególne obowiązki członka obejmującego lokal w budynku Spółdzielni ustala się:

1. malowanie mieszkania lub tapetowanie z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych powłok z uprzednią naprawą powierzchni.
2. malowanie drzwi i okien po stronie zewnętrznej i wewnętrznej mieszkania.
3. naprawa, regulacja stolarki drzwiowej i okiennej lub jej wymiana.
4. naprawa lub wymiana uszkodzonych okuć, zamków, zamknięć w stolarce okiennej i drzwiowej.
5. naprawa i wymiana podłóg uszkodzonych przez użytkownika lub na skutek naturalnego zużycia się.
6. naprawa, wymiana instalacji i osprzętu elektrycznego i opraw (wyłączniki, gniazda wtykowe, oprawki, klosze, bezpieczniki zalicznikowe, przyciski dzwonek, dzwonek) uszkodzonej przez użytkownika lub na skutek

naturalnego zużycia się. Granicę napraw i modernizacji instalacji elektrycznej stanowi lokatorski licznik energii elektrycznej.

a) obowiązkiem lokatora przed zgłoszeniem braku napięcia jest sprawdzenie napięcia na zasilaniu zabezpieczeń zalicznikowych.

b) po stwierdzeniu dopływu napięcia elektrycznego na zasilaniu zabezpieczenia zalicznikowego, koszt pozostałych opłat obciąża lokatora.

7. naprawa i wymiana uszkodzonych z winy lokatora lub w wyniku naturalnego zużycia rurociągów, urządzeń techniczno-sanitarnych, oraz wyposażenia instalacji sanitarnych, wodociągowych, gazowych i grzewczych (w tym zaworów odcinających i wodomierzy).

Punkty graniczne napraw lokatorskich są określone w cz. II pkt. 1. ust. 1) - 7).

8. konserwowanie i czyszczenie instalacji kanalizacji sanitarnej i wodociągowej na odcinku od punktu wlewu lub odbioru do punktu granicznego.

9. usunięcie skutków powstałych w trakcie zaistnienia awarii wynikającej z niesprawności instalacji sanitarnej dot. również lokali sąsiednich.

10. wszelkie uszkodzenia wewnętrzne lokalu i poza nim powstałe z winy użytkownika, obciążają członka Spółdzielni.

11. wszelkie naprawy powstałe na skutek przeróbek wykonanych przez lokatora, odbiegające od dokumentacji budowlanej, lokator wykonuje we własnym zakresie i na swój koszt. (komisja powołana przez Spółdzielnię oceni, czy awaria powstała w wyniku wykonanej przeróbki).

IV. DODATKOWE WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ:

1. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań uznaje się wszystkie te elementy, które nie mają odzwierciedlenia w dokumentacji technicznej lokali na dzień przyjmowania ich do eksploatacji, a w szczególności:

- 1) położenie podłóg i deszczólek drewnianych względnie parkietu mozaikowego
- 2) wykonanie zmywalnych wykładzin ściennych (glazura)
- 3) obudowa węzłów urządzeń sanitarnych (obudowa pionów wodno-kanalizacyjnych, obudowa wanny itp.)

2. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni oraz uzgodnień warunków technicznych projektowanych zmian.

Ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań oraz przebudowę, członek Spółdzielni wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt, bez możliwości dochodzenia od Spółdzielni zwrotu poniesionych kosztów.

W przypadku powstania awarii, gdy mieszkanie posiada dodatkowe wyposażenie w postaci wyłożenia ścian glazurą, boazerią, zabudową, zmienione posadzki podłogowe itp., a usunięcie awarii wymaga demontażu elementów tego wyposażenia, Spółdzielnia dokona usunięcia awarii bez zobowiązania pokrycia kosztów związanych z demontażem bądź uszkodzeniem dodatkowego ponadnormatywnego wyposażenia mieszkania.

3. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkania, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi zamianą lub sprzedażą członkami, przy ewentualnej pomocy doradczej Spółdzielni.

Regulamin zatwierdzony został Uchwałą

Rady Nadzorczej

Nr 15/2007 z dnia 17.04.2007r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Z-CA PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Witold Białopiotrowicz