

REGULAMIN
Spółdzielni Mieszkaniowej w Wąbrzeźnie
w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 1

Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są roboty konserwacyjne i remontowe.

§ 2

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie naprawa wewnątrz lokali zalicza się :

- 1) naprawy wszystkich głównych pionów instalacyjnych znajdujących się w lokalach wchodzących w zakres wyposażenia lokalu,
- 2) naprawy instalacji centralnego ogrzewania,
- 3) główne naprawy ścian, sufitów z wyjątkiem robót zaliczanych do odnawiania lokali w rozumieniu § 4 regulaminu,
- 4) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (od napraw tych Spółdzielnia jest zwolniona o ile zapłaci odszkodowanie najemcy za pośrednictwem ubezpieczyciela na podstawie własnej polisy ubezpieczeniowej),
- 5) naprawa instalacji gazowej gazu ziemnego do zaworu odcinającego odbiorniki gazu.

§ 3

Naprawy, o których mowa w § 2 finansowane są z funduszu remontowego Spółdzielni tworzonego z aktualnie stosowanych stawek odpisów na ten fundusz.

§ 4

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków i najemców lokali.

Jako szczególne obowiązki osób zajmujących lokale w budynkach spółdzielczych ustala się :

- 1) malowanie sufitów i ścian lub ich tapetowanie,
- 2) malowanie olejne drzwi, okien, mebli wbudowanych, ścian i podłóg oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją,

- 3) naprawy i wymiana urządzeń techniczno- sanitarnych :
- a) instalacja CO – wymiana zaworu termostaticznego ;
 - b) instalacja kanalizacyjno- wodociągowa :
 - naprawa i wymiana spłuczki oraz muszli ustępowej,
 - wymiana umywalki i zlewozmywaka,
 - wymiana wanny,
 - naprawa i wymiana baterii,
 - zapewnienie drożności przewodów odpływowych do pionu głównego,
 - legalizacja i wymiana wodomierzy oraz odpowiedzialność za naruszenie plomb na wodomierzach ;
 - c) instalacja elektryczna :
 - wymiana osprzętu (gniazda, wyłączniki, lampy),
 - wymiana i naprawa wewnętrznej instalacji do zabezpieczenia przedlicznikowego,
 - wymiana zabezpieczenia mieszkaniowego i przedlicznikowego wraz z pełną odpowiedzialnością plomb na licznikach i zabezpieczeniach ;
 - d) instalacja gazu płynnego :
 - wymiana reduktora,
 - wymiana węża łączącego odbiornik,
 - naprawa lub wymiana kuchenki gazowej ;
 - e) instalacja gazu ziemnego :
 - prawidłowa eksploatacja urządzeń (piec dwufunkcyjny, kuchenka),
 - wykonywanie przeglądów gwarancyjnych i pogwarancyjnych pieców gazowych dwufunkcyjnych,
 - wykonywanie napraw urządzeń gazowych będących na wyposażeniu mieszkania.
- 4) właściwe dla rodzaju podłóg ich eksploataowanie, konserwowanie i utrzymanie wyglądu estetyczno – użytkowego.

§ 5

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.

§ 6

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków członka mogą być wykonane przez Spółdzielnię na indywidualne zlecenie członka i tylko za odpłatnością poza normalnymi opłatami czynszowymi za używanie lokalu.

§ 7

W odniesieniu do najemców lokali użytkowych w budynkach spółdzielczych stosuje się podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię oraz najemców, zgodnie z umową najmu zawartą z poszczególnym najemcą lokalu.

§ 8

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna w mieszkaniu lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia osoby pełnoletniej zamieszkałej w lokalu.
3. Ponadto użytkownicy mieszkań obowiązani są do udostępnienia przedstawicielom Spółdzielni lokali w celu:
 - dokonania okresowego bądź doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania ;
 - zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni ;
 - zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielnikowych, kontroli stanu tych urządzeń oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji Spółdzielnia żąda od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót.

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 2/2004 na posiedzeniu w dniu 29.01.2004r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Uchyła się pełne brzmienie Regulaminu w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń Spółdzielni z członkami i najemcami zwalnającymi lokale z dnia 26.09.1996r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

REGULAMIN

Spółdzielni Mieszkaniowej w Wąbrzeźnie w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 1

Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są roboty konserwacyjne i remontowe.

I. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WNEŹRZ LOKALI.

§ 2

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej , gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej , centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami , instalacji elektrycznej oraz anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu.
2. Ponadto naprawami należącymi do spółdzielni są :
 - główne naprawy ścian , sufitów z wyjątkiem robót zaliczanych do odnawiania lokali;
 - naprawy zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków spółdzielni.
3. Od napraw , o których mowa w ust. 1 spółdzielnia jest zwolniona w przypadku gdy za pośrednictwem ubezpieczyciela zapłaci użytkownikowi lokalu odszkodowanie na podstawie własnej polisy ubezpieczeniowej.

§ 3

Naprawy , o których mowa w §1 finansowane są z funduszu remontowego spółdzielni tworzonego z :

- **wpłat członków spółdzielni ;**
- **odpisów w ciężar eksploatacji zasobów mieszkaniowych zgodnych z planem gospodarczym ;**
- **wolnych środków uzyskiwanych z tytułu przekształceń praw do lokali.**

§ 4

Do obowiązków spółdzielni należy dokonywanie przeglądów gwarancyjnych i pogwarancyjnych budynków oraz rokrocznych przeglądów instalacji gazowej , wentylacyjnej zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

II . OBOWIĄZKI CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WNĘTRZ LOKALI.

§ 5

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków spółdzielni obciążają członków spółdzielni i innych użytkowników lokali zajmujących lokal należący do zasobów spółdzielni.

§ 6

Naprawami należącymi do obowiązków użytkowników lokali są w szczególności:

- **naprawy i wymiany podłóg , posadzek , wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych ,**
- **malowanie i tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków i sufitów ;**

- **naprawy okien i drzwi ;**
- **naprawy urządzeń technicznych i sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń ;**
- **naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności ;**
- **wymiana reduktora gazowego ;**
- **wymiana węża łączącego odbiornik gazowy ;**
- **naprawa względnie wymiana kuchenek znajdujących się w mieszkaniu /gazowej , elektrycznej / ;**
- **wykonywanie zaleceń po przeglądach kominiarskich i gazowniczych.**

§ 7

Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób zamieszkałych wspólnie z członkiem spółdzielni w lokalu obciąża członka spółdzielni.

§ 8

Naprawy wewnątrz lokalu należące do obowiązków członka spółdzielni jak również odnawianie lokalu mogą być wykonywane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka poza opłatami za używanie lokalu.

§ 9

- 1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna w mieszkaniu lub odmawia udostępnienia lokalu , spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale.**
- 2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia osoby pełnoletniej zamieszkałej w lokalu.**
- 3. Ponadto użytkownicy mieszkań obowiązani są do udostępnienia przedstawicielom spółdzielni lokale w celu:**

- dokonania okresowego bądź doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania ;
- zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni ;
- zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielnikowych , kontroli stanu tych urządzeń oraz odczytu wskazań tych urządzeń.

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię , przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji spółdzielnia żąda od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót.

§ 10

3. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr na posiedzeniu w dniu i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
4. Uchyła się pełne brzmienie Regulaminu w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń spółdzielni z członkami i najemcami zwalnianymi lokale z dnia

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**