

Regulamin LWSM „Osowa” w Gdańsku określający obowiązki Spółdzielni i jej użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali

I. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin określa wzajemne obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie dokonywania napraw i konserwacji wewnątrz lokali.
2. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
3. Naprawy należące do obowiązków Spółdzielni wykonywane są zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem rzeczowo-finansowym i finansowane środkami przeznaczonymi w tym planie na remonty.
4. Ilekroć w regulaminie jest mowa o użytkowniku, należy przez to rozumieć osoby posiadające następujące tytuły prawne do lokali – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odrębną własność, najem, użyczenie, dzierżawa, jak również, osoby bez tytułu prawnego faktycznie zajmujące lokal.

II. Podział napraw wewnątrz lokali na obowiązujące Spółdzielnię oraz użytkowników.

§ 1

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

1. Naprawa lub wymiana pionów instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłej wody do pierwszego, głównego zaworu odcinającego dopływ zimnej i ciepłej wody w mieszkaniu łącznie z zaworem odcinającym;
2. Naprawa lub wymiana całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wykonanej zgodnie z dokumentacją techniczną;
3. Naprawa lub wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego przy kuchence gazowej łącznie z zaworem;
4. Naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej (z wyłączeniem tablicy);
5. Zasady postępowania przy wymianie stolarki okiennej i balkonowej reguluje § 3.
6. Utrzymanie drożności pionów kanalizacyjnych oraz przewodów wentylacyjnych;
7. Naprawa lub wymiana instalacji domofonowej.
8. Naprawa lub wymiana kotłów c.o. i cwu.
9. Naprawa i wymiana wodomierzy ciepłej i zimnej wody.
10. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp.) - z wyłączeniem przypadków, gdy użytkownik uzyska wypłatę odszkodowania w ramach ubezpieczenia mieszkania w firmie ubezpieczeniowej.
11. Zakres obowiązków określonych w punktach 1÷4 dotyczy instalacji wykonanych zgodnie z dokumentacją techniczną.

§ 2

Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczane w regulaminie do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników zajmujących te lokale.

Do obowiązków użytkowników zajmujących lokale (mieszkania, garaże, lokale użytkowe) w szczególności należy:

1. Obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
 - naprawie tynków, malowaniu sufitów i ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych;
 - Naprawa, konserwacja lub wymiana drewnianej stolarki okiennej i balkonowej oraz przewodów instalacyjnych wraz z urządzeniami dla zabezpieczenia przed korozją. W przypadku napraw głównych elewacji i remontów klatek schodowych wykonywanych przez Spółdzielnię w ramach realizacji planu remontów, malowanie zewnętrzne stolarki okiennej i balkonowej, oraz naprawy stolarki balkonowej przejmuje Spółdzielnia.
2. Naprawa, konserwacja lub wymiana drzwi wejściowych do mieszkania.
3. Naprawa, konserwacja lub wymiana drzwi wewnętrznych w mieszkaniu.
4. Uzupełnianie oszklenia oraz okitowania drzwi i okien w lokalu, naprawa lub wymiana zamków w drzwiach oraz osprzętu okiennego jak np. okucia, klamki, zawiasy, śruby itp.
5. Wymiana zamków do skrzynek na korespondencję i drzwi garażowych .
6. Naprawa i konserwacja urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalach łącznie z wymianą tych urządzeń.

Do urządzeń techniczno-sanitarnych zalicza się:

- wannę lub kabinę prysznicową łącznie z baterią, natryskiem,
 - kuchenkę gazową z wyposażeniem,
 - zlewozmywak z syfonem i baterią,
 - umywalkę z syfonem i baterią,
 - krany czerpalne,
 - miskę ustępową z sedesem i spłuczką.
7. Naprawa lub wymiana uszkodzonych pływaków i zaworów w spłuczkach ustępowych.
 8. Wymiana uszczelek w bateriach i ustępowych spłuczkach ciśnieniowych.
 9. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej od zabezpieczenia w mieszkaniu łącznie z osprzętem tj. gniazdo zabezpieczające K.O., bezpieczniki, gniazda wtykowe, przełączniki, oprawy porcelanowe i metalowe itp.
 10. Naprawa lub wymiana podejść, rozprowadzeń sanitarnych i gazowych.
 11. Utrzymanie szczelności podejść, rozprowadzeń oraz urządzeń wodno-kanalizacyjnych i gazu od miejsca ich włączenia do zaworów odcinających. Utrzymanie drożności podłączeń kanalizacyjnych na odcinku od urządzenia do pionu głównego.
 12. Naprawa, konserwacja i wymiana podłóg łącznie z podłożem.
 13. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych, obciążają użytkownika zajmującego ten lokal.
 14. Naprawy wewnątrz lokali zaliczane do obowiązków użytkownika mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika, poza opłatami mieszkaniowymi uiszczanymi za używanie lokalu.
 15. Naprawy wymagające odpowiednich uprawnień i kwalifikacji powinny być wykonane przez osoby uprawnione.
 16. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych w lokalu własnym i sąsiednich na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania napraw wewnątrz lokalu należących do

obowiązków użytkownika, jak również powstałych na skutek używania lokalu, urządzeń lub innych obiektów niezgodnie z przeznaczeniem i obowiązującymi normami, obciążają tego użytkownika.

17. Granicą odpowiedzialności Spółdzielni w przypadku instalacji zimnej i ciepłej wody są wodomierze, natomiast w przypadku instalacji kanalizacyjnej trójnik na pionie. Dla mieszkań, w których podejście kanalizacyjne do przyborów przechodzi przez strop sąsiedniego lokalu, granicą odpowiedzialności Spółdzielni będzie pierwsze złącze za stropem biorąc od strony pionu kanalizacyjnego.

18. Wszelkie zmiany budowlane oraz w instalacjach elektrycznych, gazowych, centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody w obrębie mieszkania wymagają uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.

19. Użytkownik mieszkania, niezależnie od prawa do zajmowanego lokalu, obowiązany jest w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpi pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, przedstawiciel Spółdzielni jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika lokalu; z czynności tych sporządza się protokół, w którym m.in. określa się sposób usunięcia i sfinansowania powstałych szkód.

20. Użytkownik lokalu zobowiązany jest, po wcześniejszym ustaleniu terminu, udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

b) naprawienia szkód powstałych z jego winy oraz w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciężących na nim obowiązków; koszty tych czynności ponosi użytkownik lokalu.

21. Użytkownik lokalu obowiązany jest ponadto do zgłaszania wszelkich zauważonych usterek w mieszkaniu, budynku i innych obiektach Spółdzielni.

§ 3

1. Wymianie podlega stolarka okienna nie nadająca się do naprawy, technicznie zużyta.
2. Wymiana stolarki wymaga zgody spółdzielni.
3. Po dokonanej wymianie przez użytkownika we własnym zakresie i zgłoszeniu tej wymiany do spółdzielni, pracownik potwierdza prawidłowość wykonania robót oraz ilość okien i typ. Fakt wymiany odnotowywany jest w aktach danego lokalu.
4. Dopuszcza się wymianę stolarki istniejącej na stolarkę dwu lub trzy-szybową o podwyższonych parametrach izolacyjności termicznej, drewnianą, plastikową lub aluminiową posiadającą atest do stosowania w budownictwie wielorodzinnym, również wyposażoną w nawiewniki.
5. Użytkownikowi dokonującemu wymiany stolarki nie przysługuje refundacja kosztów zakupu stolarki wraz z montażem.

§ 4

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu i poza nim powstałe z winy użytkownika obciążają użytkownika lokalu.

§ 5

W przypadku nie wykonania przez użytkownika napraw wywołujących szkody w mieniu Spółdzielni lub współmieszkańców - Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu do ich wykonania, ma prawo przeprowadzić naprawy na koszt użytkownika.

§ 6

Zmiany konstrukcyjne w lokalu, stawianie ścianek działowych, rozbieranie tych ścianek, przeróbki instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, elektrycznej itp., mogą być wykonywane wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

§ 7

W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni stosuje się podział napraw wewnątrz lokali na obowiązujące Spółdzielnię oraz najemcę wg zasad określonych w umowie najmu.

§ 8

III. Postanowienia szczegółowe.

1. Zakazuje się:

- a) demontażu i zamiany grzejników centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni;
- b) zabudowy szachtów;
- c) przeróbek instalacji elektrycznej, bez zgody Spółdzielni;
- d) montażu urządzeń nadawczo-odbiorczych wraz z systemem antenowym, mogącym spowodować zakłócenia w odbiorze programów radiowo-telewizyjnych i łączności telekomunikacyjnej;
- e) przeróbek na elementach konstrukcyjnych budynku;
- f) montażu, bez zgody Spółdzielni, dodatkowych urządzeń i elementów na elewacjach budynków, loggiach i balkonach, takich jak: kraty, żaluzje lub rolety zewnętrzne, klimatyzatory, reklamy itp.;
- g) malowania stolarki okiennej zewnętrznej, loggii i balkonów w kolorze innym niż przyjęta kolorystyka w projekcie budowlanym;
- h) zabudowy, bez zgody Spółdzielni, loggii i balkonów materiałami nie będącymi elementami wykończenia przewidzianymi w projekcie budowlanym;
- i) używania w piwnicach, bez zgody Spółdzielni, energii elektrycznej na inne cele niż oświetleniowe;
- j) stosowania automatu ciśnieniowego przy misce ustępowej;
- k) montażu typów okien odbiegających od przyjętych w architekturze budynku;
- l) montażu wentylatorów elektrycznych, okapów kuchennych itp., podłączonych do przewodów wentylacyjnych grawitacyjnych i szachtów instalacyjnych;

- m) zasłaniania kratki wyciągowych wentylacji grawitacyjnej;
 - n) zasłaniania urządzeń nawiewnych (kratek, nawietrzaków i nawiewników okiennych);
 - o) nadmiernego doszczelniania okien utrudniających pracę wentylacji grawitacyjnej;
 - p) montażu kratki wentylacyjnych z żaluzjami.
2. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na zabudowę loggii i balkonów, w szczególności w formie zabudowy przezroczystej i bezramowej, w oparciu o projekt zabudowy zaakceptowany przez wszystkich użytkowników mieszkań w danym budynku
3. W przypadku nieprzestrzegania zasad właściwego wentylowania Spółdzielnia nie ponosi kosztów odgrzybiania i odmalowywania mieszkania.
4. W przypadku naruszenia powyższych zakazów użytkownik obciążony zostanie kosztami przywrócenia lokalu (budynku) do stanu pierwotnego w zakresie, w jakim nastąpiło naruszenie.

§ 9

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą LWSM Osowa” w Gdańsku uchwałą nr 5/2016 z dnia 27.06. 2016 i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej