

## **Regulamin**

### **określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych w Giżycku**

#### §1

##### **Podstawa prawna**

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (j.t. Dz.U. nr 119 z 2003 r. póź. 1116 ze zm.)
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych w Giżycku.

#### §2

##### **Definicje**

1. Lokalem, w rozumieniu niniejszego regulaminu, jest samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy i garaż.
2. Użytkownikiem lokalu jest członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu i właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni.
3. Do wnętrza lokalu zalicza się także okna, drzwi balkonowe i drzwi wejściowe do lokalu.

#### §3

##### **Naprawy wewnątrz lokalu - leżące po stronie Spółdzielni**

1. Szczegółowy zakres określony został w **Załączniku nr 1**.
2. Dopuszcza się - w uzasadnionych przypadkach, potwierdzonych protokolarnie przez komisję Spółdzielni - przeprowadzenie samodzielnie przez użytkownika lokalu napraw obciążających Spółdzielnię ( z wyłączeniem pionów instalacji wodnej, pionów instalacji kanalizacyjnej i pionów instalacji c.o. oraz instalacji gazowej).  
Zwrot, przez Spółdzielnię, kosztów tych robót następuje na podstawie sporządzonego przez służby techniczne Spółdzielni, kosztorysu obejmującego odtworzenie poprzedniego standardu.

#### §4

##### **Naprawy wewnątrz lokalu - leżące po stronie użytkownika lokalu**

1. Szczegółowy zakres określony został w **Załączniku nr 1**.
2. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko na wniosek i za odpłatnością, ze strony zainteresowanego użytkownika, poza opłatami czynszowymi uiszczanymi za używanie lokali.



§3	§4
Naprawy wewnątrz lokalu - leżące po stronie Spółdzielni	Naprawy wewnątrz lokalu - leżące po stronie użytkownika lokalu
<b>I. Instalacji wodociągowa i ciepłej wody użytkowej</b>	
<p>1 .Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu przewodów instalacyjnych, wchodzących w zakres <b>standardowego</b> wyposażenia tego lokalu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rury pionowe,</li> <li>- odgałęzienia poziome od pionu do zaworu, odcinającego przed wodomierzem, wraz z tym zaworem i wodomierzem.</li> </ul>	<p>1 .Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu elementów instalacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rurociągi wodne od wodomierza do odbiorników ( baterii, zaworów czerpalnych, zaworów przepływowych, spłuczek ustępowych, itp. ),</li> <li>- wężyki giętkie,</li> <li>- malowanie, w miarę potrzeb, rur stalowych farbą antykorozyjną.</li> </ul> <p>2.Naprawa i wymiana wszystkich znajdujących się w lokalu urządzeń techniczno-sanitarnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- baterie umywalkowe, wannowe, prysznicowe wraz z wężykami łączącymi je z instalacją,</li> <li>- zawory czerpalne, zawory przelotowe,</li> <li>- termy i podgrzewacze elektryczne,</li> <li>- podgrzewacze gazowe.</li> </ul>
<b>II. Instalacja kanalizacyjna:</b>	
<p>1 .Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu przewodów kanalizacyjnych, wchodzących w zakres <b>standardowego</b> wyposażenia tego lokalu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- piony główne,</li> <li>- rury kanalizacyjne - odgałęzienia od pionu głównego - przechodzące przez stropy lokali do najbliższego trójnika lub syfonu,</li> <li>- rury kanalizacyjne - odgałęzienia od pionu głównego - w uzasadnionych technicznie przypadkach, do odbiorników,</li> <li>- rury kanalizacyjne -podejścia do syfonów - zabudowanych w podłodze,</li> <li>- syfony zabudowane w podłodze.</li> </ul>	<p>1 .Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu elementów instalacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- poziome rury kanalizacyjne od pionu do przyborów i urządzeń sanitarnych,</li> <li>- podejścia pod przybory i urządzenia sanitarne,</li> <li>- syfony wannowe, zlewozmywakowe, umywalkowe, brodzikowe i inne,</li> <li>- udrażnianie przewodów od wszystkich urządzeń i przyborów sanitarnych,</li> <li>- malowanie, w miarę potrzeb, żeliwnych rur, wanień, zlewów, zlewozmywaków, spłuczek ustępowych - farbą antykorozyjną.</li> </ul> <p>2.Naprawa i wymiana wszystkich znajdujących się w lokalu urządzeń techniczno-sanitarnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- umywalki, zlewy, zlewozmywaki.</li> <li>- wanny, brodziki.</li> <li>- muszle, sedesy, spłuczki ustępowe.</li> </ul>
<b>III. Instalacja elektryczna:</b>	
<p>1 .Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu przewodów elektrycznych, wchodzących w zakres <b>standardowego</b> wyposażenia tego lokalu do zabezpieczenia zalicznikowego.</p> <p>2. Naprawa lub wymiana:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tablic elektrycznych dla wkładek bezpiecznikowych,</li> <li>- przycisków dzwonekowych na klatce schodowej, zamontowanych przez Spółdzielnię.</li> </ul>	<p>1 .Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu urządzeń technicznych oraz osprzętu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wkładki bezpiecznikowe,</li> <li>- gniazda wtvkowe. wyłączniki.</li> <li>- punkty świetlne włącznie z kostką elektryczną,</li> <li>- przycisków dzwonekowych zamontowanych przez lokatora,</li> </ul>

§3	§4
<b>Naprawy wewnątrz lokalu - leżące po stronie Spółdzielni</b>	<b>Naprawy wewnątrz lokalu - leżące po stronie użytkownika lokalu</b>
<b>IV. Instalacja gazowa:</b>	
1 .Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu przewodów gazowych, wchodzących w zakres <b>standardowego</b> wyposażenia tego lokalu do zaworu odcinającego przed urządzeniami odbiorczymi.	1. Naprawa i wymiana wszystkich znajdujących się w lokalu urządzeń technicznych: - podgrzewacze gazowe c.w.u., - kuchnie gazowe, - piecyki gazowe. 2. Malowanie, w miarę potrzeb, stalowych rur instalacyjnych - farbą anty korozyjną.
<b>V. Instalacja centralnego ogrzewania</b>	
1 .Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu przewodów instalacyjnych c.o., wchodzących w zakres standardowego wyposażenia tego lokalu wraz z grzejnikami, zaworami grzejnikowymi, głowicami termostatycznymi i zaworami odpowietrzającymi, za wyjątkiem: - grzejników i instalacji, które lokator wymienił we własnym zakresie.	1. Wszelkie przesunięcia i wymiany grzejników na inne typy i ilości - gdy nie są to planowe roboty przeprowadzane przez Spółdzielnię. 2. Malowanie olejne, w miarę potrzeb, rur c.o. i grzejników - farbami antykorozyjnymi.
<b>VI. Instalacja radiowo-telewizyjna</b>	
1 .Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu przewodów , wchodzących w zakres standardowego wykonania wyposażenia tego lokalu.	1 .Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu poza standardowych przewodów. 2. Naprawa lub wymiana gniazd wtykowych.
<b>VII. Instalacja domofonowa</b>	
1 .Naprawa i wymiana znajdującego się w lokalu przewodu instalacyjnego - bez aparatu zgłoszeniowego.	1 . Naprawa i wymiana aparatu zgłoszeniowego.
<b>VIII. Stolarka budowlana</b>	
1 . Naprawa i wymiana parapetów zewnętrznych.	1 .Okna i drzwi balkonowe: - ponoszenie kosztów wymiany stolarki okiennej, - naprawa okien i drzwi balkonowych oraz parapetów wewnętrznych, - uzupełnienia oszklenia wraz z uszczelnieniem wszystkich okien, drzwi balkonowych - również w pomieszczeniach przynależnych, - malowanie odpowiednimi farbami - w miarę potrzeby i ze względu na zużycie powłok, 2. Drzwi: - wymiana i naprawa wszystkich drzwi w lokalu włącznie z drzwiami wejściowymi do lokalu, również w pomieszczeniach przynależnych, - malowanie drzwi odpowiednimi farbami, w miarę potrzeby i ze względów estetycznych, również w pomieszczeniach przynależnych.

§ 3	§ 4
<b>Naprawy wewnątrz lokalu - leżące po stronie Spółdzielni</b>	<b>Naprawy wewnątrz lokalu - leżące po stronie użytkownika lokalu</b>
<b>IX. Przewody kominowe</b>	
Naprawy i konserwacja: - przewodów spalinowych ( dla podgrzewaczy gazowych), - przewodów wentylacyjnych	1.Naprawy i wymiana: - rury odprowadzającej spaliny z podgrzewacza gazowego, - kratki wentylacyjnych
<b>X. Elementy budowlano-wykończeniowe</b>	
1.Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni ( np.: usunięcie skutków powstałych z powodu nieszczelności dachu, lub innych przyczyn leżących po stronie Spółdzielni), jednakże z wyłączeniem przypadku, gdy uszkodzony otrzymał z tytułu powstałej szkody odszkodowanie od firmy ubezpieczeniowej. 2.Naprawy i wymiany, o których mowa w ust. 1 finansowane są z funduszu na remonty.	1.Naprawa i wymiana podłogi, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, parkietu, paneli itp. 2.Naprawa lub wymiana tynków, ściennych wykładzin ceramicznych, tapet, boazerii, paneli ściennych itp. 3.Malowanie ścian, sufitów, podłóg, tapetowanie, z częstotliwością zapewniającą właściwości techniczno-estetyczne. 4.Naprawa i wymiana mebli wbudowanych 5.Naprawa i wymiana progów wejściowych do lokalu. 6.Naprawy podłóg, ścian i sufitów w pomieszczeniach przynależnych. 7.Malowanie antykorozyjne elementów stalowych barierki balkonów - w okresach wynikających z właściwości techniczno – estetycznych.

## § 5

Regulamin został uchwalony w dniu 10.03.2009 roku uchwałą nr 7/2009 Rady Nadzorczej.