

REGULAMIN

w sprawie: **określenia obowiązków Spółdzielni i Użytkowników lokali w zakresie napraw lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu**

Na podstawie § 45 ust. 1 pkt. 33 Statutu Spółdzielni, w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i Użytkowników lokali, w zakresie napraw wewnątrz lokali, uchwała się co następuje:

Dokonuje się podziału napraw wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych na:

- *obciążające Spółdzielnię,*
- *obciążające członków Spółdzielni, osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami, właściciele lokali nie będących członkami, najemców i użytkowników lokali bez tytułu prawnego - zwanych dalej użytkownikami*

§ 1

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.

§ 2

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw w lokalach mieszkalnych i użytkowych należy:

a) naprawa instalacji:

- wodociagowych do zaworów odcinających łącznie z zaworami,
- pionów kanalizacyjnych,
- gazowych do zaworów odcinających łącznie z zaworami,
- elektrycznych do zabezpieczenia w mieszkaniu (bez zabezpieczeń i instalacji dzwonka),
- centralnego ogrzewania w zakresie usuwania nieszczelności (bez głowicy zaworu grzejnikowego), odpowietrzanie grzejników.

W przypadku wystąpienia awarii w standardowych grzejnikach Spółdzielnia naprawi je lub wymieni na standardowe.

W przypadku wystąpienia nieszczelności w wymienionych przez Użytkownika lokalu grzejnikach Spółdzielnia wymieni je na standardowe, w sytuacji gdy Użytkownik nie zakupi grzejników,

- b) naprawa i konserwacja elewacji budynków z wyłączeniem malowania wnętrza loggii i balkonów. W przypadku usuwania przez Spółdzielnię przemarzania ściany wewnątrz loggi, metodą „lekką mokrą”, wyłącza się warstwy wykończeniowe na styropianie (siatkę, klej, tynk strukturalny, panele elewacyjne itp.)
- c) remonty i wymiana pokryć dachowych,
- d) malowanie klatek schodowych nie częściej niż co 6 lat,
- e) konserwacja, naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w klatkach schodowych i piwnicach

- f) zwrot kosztów za wymianę stolarki okiennej w mieszkaniu, dokonanej przez lokatora ze środków własnych, polegający na naliczeniu przez Spółdzielnię kwoty wyliczonego przez Spółdzielnię ryczałtu na każde okno. Wyliczoną kwotę zalicza się na poczet zaległych lub bieżących opłat za używanie lokalu mieszkalnego na podstawie protokołu robót spisanego przy udziale Spółdzielni, przy zachowaniu warunków ich wykonania wydanych przez Spółdzielnię,
 - g) szklenie otworów okiennych i drzwiowych w klatkach schodowych i ogólnodostępnych piwnicach,
 - h) zwrot części kosztów za docieplenie ściany zewnętrznej w świetle loggi, metodą „lekką mokrą”, wykonane przez lokatora ze środków własnych, polegających na naliczeniu przez Spółdzielnię kwoty ryczałtu. Ustaloną kwotę ryczałtu zalicza się na poczet zaległych lub bieżących opłat za używanie lokalu mieszkalnego na podstawie protokołu robót spisanego przy udziale Spółdzielni, przy zachowaniu warunków ich wykonania, wydanych przez Spółdzielnię,
2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają Użytkowników zajmujących te lokale.

Do obowiązków Użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należą:

- a) obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
 - malowaniu lub tapetowaniu ścian i sufitów, malowaniu wnętrza loggii na kolor biały, z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych użytych materiałów oraz potrzebą utrzymania estetyki budynków,
 - malowanie okien (nie dotyczy wykonanych z PCV lub aluminium) i drzwi po stronie zewnętrznej i wewnętrznej mieszkania, grzejników, rur i innych urządzeń dla zabezpieczenia przed korozją
- b) utrzymanie podłogi betonowych, podłóg i posadzek w należytym stanie wraz z koniecznymi remontami i wymianami,
- c) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej wraz z zabezpieczeniami wewnątrz lokalu, osprzętu (włączniki, gniazda wtykowe, oprawki, klosze itp.), uszkodzonych przez użytkownika lub wskutek naturalnego zużycia,
- d) naprawa wypraw ściennych,
- e) naprawa i wymiana uszkodzonych lub zużytych urządzeń techniczno- sanitarnych wraz z osprzętem,
- f) oczyszczenie instalacji kanalizacyjnej od punktu wlewu do pionu,
- g) naprawa lub wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, zamków i zamknięć w stolarce okiennej i drzwiowej w lokalu mieszkalnym i przynależnej piwnicy,
- h) utrzymanie pomieszczenia piwnicznego przynależnego do lokalu w należytym stanie technicznym,
- i) uzyskanie zgody Zarządu Spółdzielni w przypadku zmiany sposobu użytkowania lokalu lub zamiaru dokonywania przebudowy pierwotnego układu ścian i instalacji oraz realizowanie ich zgodnie z podanymi warunkami technicznymi,
- j) wymiana ze względów estetycznych, na własny koszt, standardowych grzejników z okresu budowy na nowe. Użytkownik lokalu może dokonać ich wymiany po uzyskaniu zgody i parametrów technicznych od Spółdzielni. Odbioru zamontowanych przez Użytkownika grzejników dokonuje przedstawiciel

Spółdzielni. Za stan techniczny wymienionych grzejników odpowiada Użytkownik lokalu.

§ 3

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

§ 4

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków Użytkownika lokalu oraz odnawianie lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

§ 5

Wszelkie awarie powstałe na instalacji przerobionej przez Użytkownika lokalu usuwane są na Jego koszt.

§6

Traci moc Regulamin uchwalony 29 stycznia 2014r (Uchwała RN nr 4/2014)

§ 7

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia tj. 26 listopada 2015 r. (Uchwała RN nr 17/2015).

Sekretarz Rady

Wiktoria Szypulewska

Przewodniczący Rady

Adam Bendyk