

REGULAMIN

**OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI
ORAZ DYSPOONENTÓW PRAW DO LOKALI
W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ
LOKALI MIESZKALNYCH**

**Spółdzielni Mieszkaniowej
im. J. I. Kraszewskiego
w Sopocie**

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Podstawą prawną opracowania regulaminu jest :

- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. (tekst jednolity Dz. U. 2018, poz. 845),
- § 134 – 136 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im J.I. Kraszewskiego w Sopocie.

§ 2

Naprawami, w rozumieniu niniejszego regulaminu, są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiany zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali mieszkalnych.

Do wnętrza lokali zalicza się również powierzchnię balkonów i balustrad balkonowych.

II. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych:

§ 3

1. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej w zakresie wynikającym z normalnej eksploatacji - od skrzynki ZK do zabezpieczenia w lokalu.
2. Wymianę zabezpieczeń tablicowych (bez bezpieczników) wchodzących w zakres wyposażenia lokalu.

§ 4

Naprawa lub wymiana instalacji wod. – kan. od przyłącza i pionów instalacji wraz z trójnikami odgałęziającymi z wyłączeniem :

- zaworu odcinającego dopływ wody do mieszkania,
- armatury i urządzeń techniczno – sanitarnych stanowiących wyposażenie lokalu,
- układu pomiarowego należącego do danego mieszkania,
- podejść odpływowych od urządzeń sanitarnych.

§ 5

1. Naprawa instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania z wyłączeniem grzejników – od przyłącza indywidualnego do zaworów termostatycznych.
2. Naprawa i wymiana zaworów termostatycznych wynikających z normalnej eksploatacji.

§ 6

Naprawa lub wymiana instalacji gazowej wewnętrznej od przyłącza budynkowego do zaworów odcinających do poszczególnych odbiorników wraz z tymi zaworami.

§ 7

1. Naprawa elementów konstrukcyjnych balkonów.
2. Uzupełnienie lub wymiana wylewek posadzek cementowych na balkonach zniszczonych wskutek działania czynników atmosferycznych.
3. W przypadku konieczności naprawy wylewki, w sytuacji gdy dysponent prawa do lokalu wykonał wykończenie powierzchni (płytki ceramiczne, warstwy epoksydowe itp.), koszty materiałów ponosi dysponent prawa do lokalu, a ponowne ich ułożenie leży po stronie Spółdzielni.

§ 8

Konserwację instalacji domofonowej przeprowadza Spółdzielnia pod warunkiem wnoszenia przez dysponentów praw do lokali miesięcznej opłaty, ujętej w stawkach za używanie mieszkania.

§ 9

1. Obowiązki Spółdzielni określone w §§ od 3 do 7 nie dotyczą instalacji zamontowanych przez dysponentów praw do lokali we własnym zakresie bez zgody Spółdzielni oraz uszkodzeń mechanicznych i dewastacji powstałych z winy osoby korzystającej z lokalu.
2. Do obowiązków Spółdzielni nie należy naprawianie i usuwanie szkód powstałych na skutek niewłaściwej eksploatacji lokalu.

III. Podstawowy zakres obowiązków w dziedzinie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych ciążących na dysponentach praw do tych lokali :

§ 10

1. Naprawa uszkodzeń tynków. Malowanie lub tapetowanie ścian i i sufitów.
2. Malowanie wewnętrznej i zewnętrznej drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej (balkonowej) przy zachowaniu dotychczasowej barwy zewnętrznej części stolarki.
3. Malowanie grzejników, rur instalacyjnych c.o., gazu i wod. – kan., celem zabezpieczenia ich przed korozją.

§ 11

Naprawa i wymiana osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej lokalu mieszkalnego (wyłączniki, gniazda wtykowe, dzwonki itp.) oraz naprawa i wymiana instalacji wynikająca z normalnej eksploatacji.

§ 12

1. Naprawa urządzeń techniczno- sanitarnych w mieszkaniu (wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków, czy umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych) łącznie z ich wymianą i naprawą niedrożności przewodów odpływowych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.
2. Użytkownicy lokalu ponoszą koszty spuszczenia wody z wewnętrznej instalacji c.o. w związku z wymianą grzejników uzgodnioną ze Spółdzielnią.

§ 13

Konserwacja, naprawa, wymiana kuchenek gazowych lub elektrycznych, gazowych lub elektrycznych podgrzewaczy wody oraz wymiana ich elementów przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

§ 14

1. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej przy czym dopuszcza się wymianę okien, czy drzwi balkonowych na aluminiowe, warstwowe drewniane, czy wyprodukowane z tworzyw sztucznych z zachowaniem koloru, kształtu i podziału odpowiadających dotychczas istniejącym w budynku.

2. Konserwacja, naprawa, wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych itp.
3. Konserwacja wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą.

§ 15

Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nim powstałych z winy dysponenta prawa do lokalu obciąża tegoż dysponenta.

§ 16

1. Dokonywanie przeróbek budowlanych, czy instalacyjnych w mieszkaniu, wymaga pisemnej zgody Spółdzielni. Osoba posiadająca prawo do danego mieszkania, poniesie wszelkie koszty usunięcia powstałych szkód i uszkodzeń w innych mieszkaniach, jeżeli są one skutkiem samowolnie i nieprofesjonalnie dokonywanych zmian i przeróbek substancji mieszkaniowej przez daną osobę.
2. Do obowiązków dysponentów praw do lokali należy w szczególności dbanie o właściwą eksploatację systemu wentylacyjnego. Zabrania się zaklejania lub zasłaniania krat wentylacyjnych, montowania wentylatorów elektrycznych w pionach wentylacyjnych.
Stołarka okienna i drzwiowa powinna umożliwiać właściwy przepływ powietrza.
3. Odpowiedzialność i konsekwencje z tytułu ułożenia płytek ceramicznych w sposób uniemożliwiający dostęp techniczny do zaworów odcinających i orurowania ponosi dysponent prawa do lokalu.

§ 17

Naprawy i wymiany wewnątrz lokali niezaliczane do obowiązków Spółdzielni, obciążają dysponentów praw do lokali.

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie Uchwałą Nr 42/19 z dnia 17.09.2019 r. i z tym dniem traci moc Regulamin określający obowiązki Spółdzielni, Członków i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale, uchwalony 29.09.2005r. (Uchwałą R. N. Nr.8 / 2005).