



REGULAMIN ROZDZIAŁU OBOWIĄZKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

Zwany w dalszej części Regulaminem, obowiązującym od 18 czerwca 2020 roku.

REGULAMIN ROZDZIAŁU OBOWIĄZKÓW

Podział obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali, na obciążające Spółdzielnię oraz mieszkańców zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali mieszkalnych. Regulamin określa także obowiązki stron w zakresie napraw obejmujących okna, ściany oraz stropy, balustrady loggii, tarasy i balkony przynależne do mieszkania.
2. W niniejszym regulaminie zawarto również zasady przeprowadzania niektórych remontów wewnątrz lokali (pkt 9).
3. Niniejszy Regulamin Rozdziału Obowiązków dotyczy lokali mieszkalnych bez względu na rodzaj prawa do lokalu oraz bez względu na posiadanie członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, z wyłączeniem lokali w najmie.
4. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali obejmują:
 - a) Instalacja elektryczna – do przyłącza w mieszkaniu wraz z zabezpieczeniami.
 - b) Instalacja centralnego ogrzewania – wewnętrzna instalacja rurowa (piony i poziomy) wraz z podzielnikami ciepła, ciepłomierzami i odpowietrznikami.
 - c) Instalacja gazowa.
 - d) Instalacja ciepłej i zimnej wody – na odcinku od pionu instalacyjnego do wodomierza włącznie oraz wymiana legalizacyjna wodomierzy i montaż plomb legalizacyjnych.
 - e) Instalacja kanalizacyjna – piony instalacyjne przebiegające przez mieszkanie i piwnice oraz poziomy w piwnicach.
 - f) Przewody wentylacyjne, kominowe i spalinowe wraz z czyszczeniem i uszczelnianiem.
 - g) Instalacja domofonowa – z wyłączeniem aparatów (tzw. unifonów) znajdujących się w lokalach.
 - h) Loggie, balkony i tarasy – w zakresie ich elementów konstrukcyjnych.
 - i) Usuwanie szkód wewnątrz lokali powstałych w skutek awarii ww. części instalacji, nieszczelności elewacji lub nieszczelności pokrycia dachu.
 - j) Egzekwowanie od wykonawców robót usunięcia usterek w ramach gwarancji oraz zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego.
5. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia ma prawo obciążyć właściciela mieszkania kosztami wyżej wymienionych prac, jeżeli spowodowane są one:
 - a) Nie wykonaniem przez właściciela lokalu napraw i konserwacji należących do jego obowiązków.
 - b) Samowolnym dokonaniem przeróbek instalacji elektrycznej lub instalacji rurowych wodociągowych i kanalizacyjnych.
 - c) Usunięciem plomb legalizacyjnych z urządzeń pomiarowych lub innych plomb zabezpieczających.
6. Naprawy wewnątrz lokali nie wymienione w pkt 4 regulaminu obciążają właściciela lokalu, niezależnie od rodzaju prawa do lokalu.

7. Do obowiązków właściciela lokalu w zakresie napraw, remontów i konserwacji należy:
- a) Wymiana stolarki okiennej, zgodnie z zasadami określonymi w pkt nr 9.3.
 - b) Uszczelnianie ościeży okien z zewnątrz i wewnątrz oraz pod parapetami zewnętrznymi – w przypadku wymiany okien dokonanej przez właściciela lokalu.
 - c) Uszczelnienie, regulacja i naprawa okien oraz drzwi wejściowych do lokalu.
 - d) Wymiana drzwi wejściowych do lokalu zgodnie z wytycznymi w pkt nr 9.2.
 - e) Wymiana okuć, zamków itp. elementów w drzwiach i oknach.
 - f) Odnawianie wnętrza lokalu polegającego na malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych.
 - g) Malowanie konserwacyjne: drzwi, okien, balustrad loggii, balustrad balkonów, balustrad tarasów, podłóg wymagających malowania oraz grzejników, rur i innych urządzeń wymagających zabezpieczenia przed korozją. Malowanie ścian, balustrad i innych elementów loggii, balkonów lub tarasów może odbywać się wyłącznie na kolor pierwotny.
 - h) Naprawa, cyklinowanie oraz wymiana okładzin podłóg.
 - i) Naprawa instalacji elektrycznej od zabezpieczeń w lokalu wraz z osprzętem (gniazda wtykowe, łączniki itd.).
 - j) Naprawa, konserwacja i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych oraz wewnętrznych instalacji: ciepłej wody, zimnej wody i kanalizacyjnej. Pod pojęciem naprawy należy także rozumieć czyszczenie i udrożnienie instalacji kanalizacyjnej na odcinku od przyboru do pionu oraz niezwłoczne usuwanie awarii wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych. Powyższe prace należy przeprowadzać zgodnie z wytycznymi zawartymi w pkt nr 9.1.
 - k) Wymiana lub naprawa gniazdek antenowych, sieci komputerowej lub internetowej.
 - l) Naprawa lub wymiana aparatu domofonu w lokalu (unifonu).
 - m) Naprawa lub wymiana urządzeń gazowych takich jak kuchenki, podgrzewacze wody, itp.
 - n) Wymiana niesprawnych głowic termostatycznych.
 - o) Wymiana zamka w skrzynce pocztowej.
 - p) Usuwanie wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu oraz poza nim, powstałych z winy właściciela lub jego domowników.
 - q) Każdorazowe udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia obowiązkowych przeglądów, wymiany urządzeń pomiarowych oraz przeprowadzenia napraw i remontów.
 - r) Wyprowadzanie zmian w przegrodach wewnętrznych może odbyć się tylko i wyłącznie po uzyskaniu zgody od Spółdzielni.
 - s) Informowanie kolejnych właścicieli lokalu o wprowadzonych przeróbkach w instalacji oraz w przegrodach wewnętrznych i związanych z nimi ustaleniach ze Spółdzielnią.
8. W przypadku wymiany grzejników przez lokatora, nie dopuszcza się ich wymiany ze spuszczeniem wody z pionów, a jedynie w sposób umożliwiający działanie pozostałych części instalacji centralnego ogrzewania budynku (poprzez „zamrażanie” instalacji).
9. Zasady przeprowadzania niektórych remontów wewnątrz lokalu wykonywanych przez właścicieli lokalu:
- 9.1. Wymiana instalacji ciepłej wody i zimnej wody:**
- a) W przypadku konieczności zdjęcia plomb zabezpieczających wodomierze sprawę należy zgłosić w Administracji Osiedla przed przystąpieniem do prac. Za montaż nowych plomb pobierana jest opłata zgodnie z obowiązującym wykazem opłat. W przypadku uszkodzenia lub samowolnego zdjęcia plomb legalizacyjnych wodomierzy naliczana jest opłata za ponowny montaż plomby, a rozliczenie za zużycie w tym okresie wody nastąpi zgodnie z Regulaminem Rozliczania Wody.
 - b) Zmiana lokalizacji wodomierzy wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.
 - c) Należy zapewnić dostęp do wodomierzy poprzez pozostawienie otworu w szachcie technicznym o wymiarach min. 350mm x 350mm, w którego świetle będą zlokalizowane wodomierze wraz z łącznikami i zaworami odcinającymi. Otwór musi umożliwiać sprawną wymianę i odczyt liczników oraz dostęp do zaworów przedlicznikowych.

- d) W przypadku montażu urządzeń sanitarnych (np. wanna, brodzik, itp.) należy pozostawić otwory rewizyjne, które zagwarantują łatwy i szybki dostęp do odpływów lub przyłączy wody.

9.2. Wymiana drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego:

- a) W celu wymiany drzwi wejściowych do lokalu wraz z ościeżnicą należy w pierwszej kolejności wystąpić do SM z wnioskiem o wydanie stosownej zgody.
b) Na drzwiach wejściowych do lokalu powinien znajdować się czytelny numer lokalu.

9.3. Jeżeli podczas wymiany drzwi wejściowych do lokalu została uszkodzona powłoka malarska ścian znajdujących się na klatce schodowej właściciel lokalu jest zobowiązany do jej odtworzenia.

9.4. Wymiana okien w lokalu mieszkalnym:

- a) W celu wymiany okien w lokalu, należy w pierwszej kolejności wystąpić do SM z wnioskiem o wydanie stosownej zgody.
b) Kolor i podział nowych okien muszą być takie same, jak okien pierwotnych.
c) W przypadku mieszkań wyposażonych w wentylację naturalną – grawitacyjną okna muszą być wyposażone w automatyczne nawiewniki okienne lub inne urządzenia gwarantujące właściwą infiltrację powietrza z zewnątrz do mieszkania.

9.5. Przebudowa ścian wewnętrznych lokalu:

- a) W celu wykonania prac wiążących się z istotną ingerencją w ściany wewnętrzne budynku, należy w pierwszej kolejności wystąpić do SM z wnioskiem o wydanie stosownej zgody. Do wniosku należy dołączyć rysunek techniczny lub szkic planowanych zamian.
b) W przypadku ingerencji w ściany konstrukcyjne należy zlecić uprawnionej osobie wykonanie projektu budowlanego planowanych zmian oraz uzyskać zgodę od właściwego dla miejsca Inspektoratu Budowlanego. Kopie ww. dokumentów należy dostarczyć do administracji Spółdzielni.
c) Gruz budowlany powstały w trakcie przeprowadzania prac należy gromadzić w osobnym kontenerze zamówionym i wywiezionym na koszt właściciela lokalu. Miejsce i sposób umieszczenia kontenera należy uzgodnić z administracją Spółdzielni.
d) Na kilka dni przed przystąpieniem do prac należy (w miarę możliwości) powiadomić mieszkańców sąsiednich lokali o niedogodnościach (hałas, kurz, itp.), które mogą wystąpić w czasie prowadzenia robót.
e) Prace należy przeprowadzać sprawnie i zgodnie ze sztuką budowlaną.

Ponadto wszystkie ww. prace należy przeprowadzać zgodnie z:

- Indywidualnymi uzgodnieniami i wymaganiami zamieszczonymi w wydanej przez Spółdzielnię pisemnej zgodzie.
- Regulaminem Porządku Domowego i miejscowymi zasadami współżycia społecznego.
- Przepisami bezpieczeństwa.
- Prawem Budowlanym i związanymi z nim rozporządzeniami i normami.
- Sztuką budowlaną.

10. Pozostałe prace remontowe i montażowe przeprowadzane na lub w częściach wspólnych wymagają uzyskania pisemnej zgody od Spółdzielni (np. montaż anteny satelitarnej, montaż zewnętrznych rolet okiennych, wymiana grzejników, itp.).

Niniejszy regulamin został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 18 czerwca 2020 roku uchwałą nr 03/06/2020.