

REGULAMIN REMONTOWY

ZASADY PODZIAŁU OBOWIĄZKÓW I ODPOWIEDZIALNOŚCI W ZAKRESIE KONSERWACJI, NAPRAWY I REMONTÓW LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ UŻYTKOWYCH.

OGÓLNE ZASADY

1. Rozgraniczenia obowiązków Spółdzielni i właścicieli lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali dokonuje się przy uwzględnieniu:
 - wysokości odpisów na remonty dokonywane w ramach pobieranych przez Spółdzielnię opłat na fundusz remontowy
 - charakteru prawnego lokalu.
2. Naprawy wewnątrz lokali zaliczane do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego.
3. Właściciele lokali użytkowych i mieszkalnych mają te same obowiązki.
4. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni, obciążają właścicieli lokali.

I. KONSERWACJA, NAPRAWY I REMONTY LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ UŻYTKOWYCH

I.1. Obowiązki Spółdzielni wobec użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych:

1. Wykonywanie podstawowego zakresu prac dotyczącego napraw i remontów wewnątrz lokali finansowanych ze środków funduszu remontowego tj.:
 - 1.1. Naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej zimnej i ciepłej wody od przyłącza budynkowego do poszczególnych wodomierzy lokalowych, łącznie z wodomierzami.
 - 1.2. Naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji gazowej od przyłącza budynkowego do urządzeń odbiorowych w poszczególnych lokalach, wraz z zaworami odcinającymi.
Gazomierz stanowi własność gazowni i może być demontowany i naprawiany wyłącznie przez przedstawicieli tej firmy lub osoby przez nią upoważnione.
 - 1.3. Naprawa i wymiana pionów instalacji kanalizacyjnej wraz z trójnikiem odgałęziającym (bez podejść odpływowych z lokali).
 - 1.4. Naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami przy grzejnikach. Powyższe nie dotyczy wymiany grzejników zamontowanych przez właścicieli lokali z własnej inicjatywy i we własnym zakresie.
 - 1.5. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej od tablicy wewnętrznej linii zasilającej do podstawy bezpieczników przy liczniku zużycia energii elektrycznej w lokalu.
 - 1.6. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń i uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii na urządzeniach, których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni. Wyłączone są z niej szkody, za które właściciel otrzymał odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej.
 - 1.7. Odnowienie lokalu lub jego części, w związku z wykonywanymi pracami naprawczo-remontowymi przez Spółdzielnię (zgodnie z zakresem jej obowiązków), w zależności od zakresu wykonywanych prac,

1.8. Naprawa wyraźnych spękań ścian nośnych i działowych (bez włosowatych spękań) oraz naprawa ubytków tynku na ścianach i suficie o powierzchni powyżej 1 m², które nie powstały z winy właściciela.

1.9. W razie komisyjnego otwarcia lokalu (zgodnie z przyjętymi zasadami) pod nieobecność właściciela lokalu lub osoby przez niego upoważnionej, Spółdzielnia jest zobowiązana do zabezpieczenia tego lokalu i znajdującego się tam mienia, do czasu przybycia właściciela lokalu.

Pkt. 1.10 o 1.11 dotyczą tylko lokali mieszkalnych:

1.10 Ponoszenie kosztów wymiany technicznie zużytych okien i drzwi balkonowych w wysokości %-wej wartości nowych standardowych okien i drzwi, wg zasad przyjętych w Spółdzielni.

2. Egzekwowanie od wykonawców usuwania usterek i wad wynikłych z wadliwego wykonania i wad materiałowych ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi.

I.2. Obowiązki właściciela lokalu mieszkalnego i użytkowego.

1. Właściciel lokalu jest obowiązany eksploatować przydzielony lokal zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. Właściciel lokalu zobowiązany jest:

2.1/ należycie konserwować zajmowany lokal oraz inne pomieszczenia (np. garaże, piwnice, komórki) oraz finansować ewentualne naprawy lub wymianę urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkania.

2.2/ udostępniać lokal służbom technicznym Spółdzielni w celu sprawdzenia prawidłowości działania instalacji elektrycznych, gazowych, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej i innych,

2.3/ konserwować, naprawiać i wymieniać posadzki tj. podłogi, wykładziny podłogowe, płytki wraz z oblistwowaniem lub cokolikiem,

2.4/ naprawiać podłoże betonowe pod posadzkami o powierzchni do 1m² lub większej jeśli jego uszkodzenie nastąpiło z winy właściciela,

2.5/ do dokonywania wszelkich konserwacji oraz napraw i remontów okien, drzwi balkonowych, okapników a także uszczelniania w/wym. okien i drzwi w celu zabezpieczenia ich należytego funkcjonowania i użytkowania,

2.6/ do wymiany uszkodzonych lub wybitych szyb, powstałych z winy właściciela,

2.7/ do konserwacji, napraw i wymiany kuchni, wanien, brodzików, mis ustępowych, sedesów, zlewozmywaków, umywalk wraz z syfonami, bateriami, zaworami czerpalnymi, wężykami giętkimi oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,

2.8/ do naprawy, wymiany i konserwacji wewnętrznej instalacji zimnej i ciepłej wody od wodomierza do urządzeń odbiorczych,

2.9/ do naprawy, konserwacji i wymiany osprzętu (gniazdka, wyłączniki, kostki rozdzielcze) oraz wymiany zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu (bezpieczniki),

2.10/ do usuwania niedrożności przewodów kanalizacyjnych od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów zbiorczych wraz z wymianą tych przewodów (wymiana trójnika rozgałęziającego zamontowanego w pionie należy do Spółdzielni),

2.11/ do odnawiania lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń, utrzymania przynależnych pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:

a/ malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian. Naprawa ubytków tynków o powierzchni do 1 m² lub większej, jeśli ich uszkodzenia nastąpiły z winy właściciela

b/ obustronne malowanie drzwi wejściowych i wewnątrz lokalu, urządzeń i instalacji sanitarnych, wodnych oraz ogrzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją,

2.12 do ponoszenia kosztów naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu i poza nim powstałych z winy właścicieli lokali,

2.13 do utrzymywania w użytkowanym lokalu szczelności instalacji, urządzeń sanitarnych i armatury wodociągowej,

2.14 do utrzymywania szczelności urządzeń odbiorowych gazu w lokalu.

3. Prac na instalacjach elektrycznych, gazowych i centralnego ogrzewania może dokonywać jedynie osoba upoważniona przez Spółdzielnię, Zakład Gazowniczy lub Zakład Energetyczny, posiadająca odpowiednie uprawnienia.

I.3. Właścicielowi lokalu nie wolno:

1. dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalno-użytkowy układ lokalu, jak również zmian wpływających na konstrukcję budynku i wygląd elewacji,

2. zmieniać położenia i trwale zabudowywać instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, wentylacyjnej i innej - jeśli utrudni to lub uniemożliwi dostęp do nich służb technicznych Spółdzielni. Kanał z pionami instalacyjnymi (tzw. szacht) powinien być dostępny na całej swej powierzchni znajdującej się w lokalu mieszkalnym. W przypadku braku odpowiedniego dostępu do instalacji w szachcie, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia w wyposażeniu mieszkania lub lokalu użytkowego, wynikłe w trakcie usuwania awarii lub przeprowadzania remontu,

3. bez zgody Spółdzielni zmieniać trasy przebiegu jakiegokolwiek instalacji wewnątrz lokalu,

4. dokonywać zmiany nastawy wstępnej zaworów termostatycznych oraz dokonywać bez zgody Spółdzielni napraw i przebudowy na instalacji centralnego ogrzewania, elektrycznej i gazowej,

5. zastępować, przewidzianych dla danej instalacji elektrycznej, bezpieczników o innych parametrach niż przewidziane dla danej instalacji,

6. montować zbyt szczelnych okien oraz drzwi wejściowych - jest to warunek prawidłowego działania wentylacji w lokalu,

7. instalować dodatkowego oświetlenia w piwnicach, bez wcześniejszego uzyskania w Spółdzielni warunków przyłączenia,

8. dokonywać wymiany drzwi wejściowych do lokali bez zgody Spółdzielni.

II. DODATKOWE PONADNORMATYWNE WYPOSAŻENIE LOKALI

1. Właściciel lokalu ma prawo do dodatkowego wyposażenia lokalu ze środków własnych.

2. Ponadnormatywne wyposażenie lokalu wymaga zgody Spółdzielni gdy jest połączone ze zmianami funkcjonalnymi i konstrukcyjnymi lokalu.

3. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań uznaje się m.in.:

a) stosowanie innych materiałów podłogowych, zamiast będących w wyposażeniu podstawowym n.p.: wykładzin, paneli, parkietów, płytek ceramicznych itp.

b) wykonanie mebli wbudowanych (m.in.. pawlacze, szafy we wnękach, szafki podokienne itp.)

c) wyłożenie ścian panelami, płytkami ceramicznymi itp.

d) zabudowa urządzeń sanitarnych,

e) instalowanie umywalek oraz dodatkowej armatury w pomieszczeniach WC, w które nie były one wyposażone,

4. Przy ponadnormatywnym wyposażeniu i wykończeniu mieszkania o charakterze trwałym, należy spełnić następujące warunki:

a) dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu powinno być wykonane w sposób umożliwiający dostęp do głównych instalacji w lokalu (wodno-kanalizacyjnej, ciepłej wody, centralnego ogrzewania, elektrycznej, gazowej itp.) oraz grzejników centralnego ogrzewania,

b) zabrania się jakiegokolwiek obudowywania instalacji gazowej w lokalu, zarówno przewodów, armatury i gazomierza,

c) w przypadku awarii w instalacjach o których mowa wyżej właściciel ma obowiązek umożliwić odpowiednim służbom Spółdzielni dostęp do nich w celu usunięcia awarii.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy regulamin opracowano w oparciu o następujące akty prawne:

- Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej Ruch w Warszawie z 10.12.2018 r.

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. - prawo spółdzielcze (tekst jednolity z dnia 23.10.2003 roku Dz. U. z 2003r. nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami)

- Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z dnia 13.06.2003r. Dz. U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami)

- Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity z dnia 07.02.2005r. Dz. U. z 2005r. nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami),

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą nr 1 Rady Nadzorczej z dnia 08 marca 2018 roku.