

REGULAMIN

obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw zajmowanych pomieszczeń

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Podstawa prawna:

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

1. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1208, 1561 z póź. zm.),
2. Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1048.z póź. zm.),
3. Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561 z póź. zm.),
4. Statutu Mazowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Płocku

Naprawa i konserwacja lokali.

§ 2

1. Do napraw i konserwacji wewnątrz lokalu zaliczane są prace remontowe i konserwacyjne oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokalu mające na celu przywrócenie ich pierwotnego stanu.

§ 3

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji lokali oraz części wspólnych należą:

- a) Naprawa instalacji elektrycznej części wspólnych, do indywidualnych liczników energii elektrycznej, wraz z zabezpieczeniem przedlicznikowym (bez naprawy lub wymiany licznika i instalacji wewnętrznej lokalu).
- b) Naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z kompletnym osprzętem tej instalacji, za wyjątkiem mechanicznych uszkodzeń w lokalu nie związanych z naturalnym zużyciem, grzejników wymienionych przez użytkownika oraz za wyjątkiem pierwszego montażu głowic termostatycznych w lokalu, który nie był w nie wyposażony. W przypadku lokali w budynkach wyposażonych w liczniki ciepła do obowiązków Spółdzielni należy naprawa instalacji centralnego ogrzewania tylko do licznika ciepła wraz z wymianą/legalizacją licznika ciepła (naprawa instalacji od licznika ciepła wraz z grzejnikami i głowicami termostatycznymi obciąża użytkownika lokalu).
- c) Naprawa instalacji gazowej przewodowej do zaworu odcinającego wraz z zaworem, za wyjątkiem aparatów gazowych (kuchnie gazowe) i gazomierzy.
- d) Naprawa instalacji wodociągowej do zaworu odcinającego za trójnikiem, od którego odchodzi instalacja obsługująca lokal wraz z wymianą/legalizacją wodomierzy.
- e) Naprawa instalacji kanalizacyjnej wraz z trójnikiem na pionie kanalizacyjnym bez podejść do urządzeń odpływowych.
- f) Naprawa przewodów kominowych i wentylacyjnych z wyłączeniem kratek w lokalach.



- g) Naprawa instalacji domofonowej w przypadku wnoszenia przez użytkowników lokali opłat za konserwację domofonów z wyłączeniem aparatów domofonowych, polegająca na wykonaniu prac konserwacyjnych i wymianie zużytych elementów oraz wymianie zamka lub wkładki oraz kluczy spowodowane wymianą wkładki.
- Koszty montażu instalacji domofonowej (na wniosek użytkowników lokali) ponoszą w całości użytkownicy lokali
 - Koszty wymiany instalacji na nową:
 - w przypadku wnoszenia przez użytkowników lokali opłat za konserwację domofonów w okresie nie krótszym niż 1 rok, w 50% ponoszą użytkownicy lokali i w 50% ponosi Spółdzielnia
 - w pozostałych przypadkach użytkownicy lokali pokrywają 100% kosztów wymiany instalacji domofonowej na nową.
 - Koszty wymiany unifonu zamontowanego w lokalu w 100% ponoszą użytkownicy lokali
 - Koszty wymiany centralki zbiorczej:
 - pokrywają w 100% użytkownicy lokali gdy okres jej użytkowania jest krótszy niż 3 lata
 - w pozostałych przypadkach koszty wymiany pokrywa Spółdzielnia
 - Przez koszty montażu i wymiany instalacji domofonowej oraz ich podzespołów, o których mowa powyżej należy rozumieć koszty ustalone odrębną decyzją Zarządu Spółdzielni. Są one dzielone w równych częściach na wszystkich użytkowników lokali, których dotyczy montaż lub wymiana instalacji domofonowej.
- h) Naprawa instalacji anten zbiorczych RTV z wyłączeniem gniazda antenowego.
- i) Usunięcie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii instalacji lub elementów konstrukcji budynku, za sprawność których odpowiedzialna jest Spółdzielnia, z wyłączeniem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie od firmy ubezpieczeniowej z polisy OC Spółdzielni. Naprawa i zwrot kosztów nie dotyczy wykonanej przez użytkownika lokalu zabudowy instalacji, do której zapewniony winien być dostęp.
- Zwrot i żądanie naprawy nie przysługuje również w przypadku powyższej zabudowy instalacji i wykonania przez Spółdzielnię wymiany lub naprawy instalacji zimnej i ciepłej wody, instalacji kanalizacyjnej, gazowej i centralnego ogrzewania.
- j) Sprawdzenie i montaż urządzeń pomiarowych zamontowanych na potrzeby pomiaru czynnika, którego zużycie będzie rejestrowane dla danego lokalu. Urządzenie powinno posiadać ważną cechę legalizacyjną, zgodnie z przepisami Polskiego Komitetu Normalizacji, Miar i Jakości.
- k) Naprawa instalacji odgromowej.
- l) Naprawa dźwigów osobowych, maszynowni i szybów windowych.
- m) Naprawa drzwi wejściowych do klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytku tj. wózkowni, suszarni, itp.
- n) Naprawa stolarki okiennej w częściach wspólnych tj. na klatkach schodowych, piwnicach itp.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy naprawa dróg, chodników, innych ciągów komunikacyjnych w częściach wspólnych, schodów, obiektów małej architektury, altan śmietnikowych, innych budynków i budowli, hydroforni wraz z ich wyposażeniem, instalacji oświetleniowych (m.in. latarnie uliczne) i urządzeń terenu w tym urządzeń placów zabaw, ławek, trzepaków oraz pielęgnacja terenów zielonych, obsługa techniczna budynków, urządzeń i instalacji.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu użytkownik powinien udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac do ich wykonania.

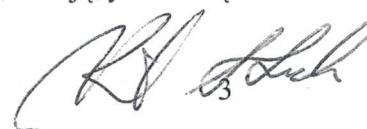


4. Naprawy wyszczególnione w niniejszym paragrafie za wyjątkiem napraw obciążających użytkowników określonych w punkcie 1g) (instalacja domofonowa) finansowane są z funduszu remontowego, opłaty eksploatacyjnej, opłaty za konserwację wind oraz opłat za pokrycie kosztów legalizacji/wymiany urządzeń pomiarowych wnoszonych przez użytkowników lokali.

§ 4

1. Do obowiązków użytkownika należy wymiana, konserwacja i naprawa wszystkich wewnętrznych instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu lub w innych użytkowanych wyłącznie przez użytkownika pomieszczeniach (z wyłączeniem wymian i napraw należących do obowiązków Spółdzielni) a w szczególności:

- a) Wymiana, naprawa: podłóg, posadzek, wykładzin w lokalu oraz w innych pomieszczeniach użytkowanych wyłącznie przez użytkownika, naprawa tynków, a także tynkowanie i malowanie wewnętrznych ścian i sufitów: lokalu, innych pomieszczeń użytkowanych wyłącznie przez użytkownika,
 - b) Malowanie loggii i balkonów łącznie z elementami metalowymi, w kolorze obowiązującym dla danego budynku wraz z naprawą tynków oraz uszczelnianie, naprawa i wymiana posadzek płyt balkonowych w uzgodnieniu i za zgodą Spółdzielni,
 - c) Dopasowanie, wymiana, naprawa stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana elementów oraz ich malowanie, naprawa i wymiana drzwi do pomieszczenia przynależnego do lokalu,
 - d) Naprawa odbiorczych urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych w lokalu, polegająca na usuwaniu bądź wymianie zużytych elementów np. wymiana kranów, baterii, pływaków, pociągaczy, desek sedesowych, sedesów, wanien, zlewozmywaków, umywalek, spłuczek, przycisków, grzybków w kranach i regulacji spłuczek,
 - e) Udrażnianie zapchanych przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu np. zlewów, wanien, umywalek, muszli klozetowych itp. /do pionów zbiorczych oraz udrożnienie tych pionów w razie zapchania z winy użytkownika/,
 - f) Naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej i osprzętu, zabezpieczeń instalacji /np. przełączników, wyłączników, gniazdek, bezpieczników itp./ oraz wewnętrznej instalacji antenowej radiowo–telewizyjnej i instalacji dzwonekowej,
 - g) Konserwacja, naprawa kuchni i piecyków gazowych oraz wymiana ich elementów np. kurków, dysz, palników itp. Wymiana kuchni i piecyków w przypadku ich zużycia,
 - h) Wymiana, naprawa i konserwacja zamków z kluczami w skrzynce oddawczej na listy lokatora,
 - i) Wnoszenie opłat za usługę zrzucenia i dopuszczenia wody do instalacji c.o. w przypadku konieczności zrzucenia wody dla wykonania przez użytkownika robót remontowych, montażu lub wymiany zaworów termostatycznych, wymiany grzejników itp.
 - j) Występowanie do Spółdzielni o wyrażenie zgody i podanie warunków technicznych przed wykonywaniem prac remontowych i modernizacyjnych oraz zgłoszenie wykonania tych prac dla dokonania odbioru przez służby techniczne Spółdzielni.
 - k) Doprowadzenie przez stolarkę okienną powietrza zewnętrznego w ilości niezbędnej do zapewnienia normatywnej wielkości wymiany powietrza w lokalu, np. poprzez montaż nawiewników, funkcję rozszczelnienia (uchylanie i rozwieranie okien) itp.
2. Poza naprawami wyszczególnionymi w § 4 ust. 1 regulaminu użytkownik lokalu jest obowiązany do likwidacji na swój koszt szkód, spowodowanych w budynku lub otoczeniu budynku ze swojej winy lub z winy osób korzystających z jego lokalu.
3. Użytkownik lokalu odpowiada za stan techniczny plomb legalizacyjnych i plomb zabezpieczających wodomierze przed demontażem. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do dwukrotnego w ciągu roku sprawdzenia poprawności działania zaworów odcinających wodę



(zamknięcie i otwarcie zaworów). Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Spółdzielnię w przypadku uszkodzenia wodomierza lub zaworu.

4. Użytkownik lokalu przeprowadzający prace remontowe, modernizacyjne lub powodujące zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń i instalacji w budynku, obowiązany jest o ich terminie uprzedzić sąsiadów osobiście lub pisemnie.
5. Koszty napraw wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu oraz poza nim, które nie należą do obowiązku Spółdzielni, obciążają użytkownika lokalu. Użytkownik lokalu ponosi również wszelkie koszty związane z usunięciem zmian i przeróbek wykonanych w lokalu niezgodnie z prawem budowlanym oraz bez zgody Spółdzielni.

§ 5

1. Do obowiązków Spółdzielni należy ponoszenie kosztów za zainstalowanie lub wymianę zamka w drzwiach do klatek schodowych, piwnic budynku, pomieszczeń wspólnego użytku takich jak: wózkownie, suszarnie oraz ponoszenie kosztów dorobienia po 1 kluczu do każdego lokalu w przypadku drzwi do klatek schodowych.
2. Do obowiązków użytkowników lokali należy ponoszenie kosztów za dorobienie kluczy do piwnic budynku oraz pomieszczeń wspólnego użytku takich jak: wózkownie, suszarnie.
3. Do obowiązków Spółdzielni należy pierwszy montaż zamka (przez pierwszy montaż określa się zamontowanie zamka w altanie śmietnikowej, która nie była zamykana dotychczas na klucz lub nastąpiła wymiana przez Spółdzielnię drzwi/furki do altany śmietnikowej) oraz koszt dorobienia po 1 kluczu do każdego lokalu w powyższym przypadku. W pozostałych przypadkach koszt wymiany zamka lub/i dorobienia kluczy do altan śmietnikowych obciąża użytkowników lokali.
4. Koszt pilotów do bram wjazdowych, garaży, szlabanów itp. obciąża użytkowników lokali.

§ 6

Obowiązujące użytkownika naprawy, konserwacje i wymiany urządzeń mogą być wykonane na jego zlecenie, odpłatnie przez Spółdzielnię.

§ 7

W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni stosuje się podział zakresu obowiązków analogiczny jak w § 3, 4 i 5 pod warunkiem wprowadzenia tego podziału do umowy z najemcą.

Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 8

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Mazowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą nr 301/22. w dniu 21.12.2022 i obowiązuje od 01.01.2023r. .

Z dniem 01.01.2023r. traci moc obowiązujący Regulamin obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw zajmowanych pomieszczeń uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.03.2011r. Uchwałą nr 13/2011

RADA NADZORCZA
Mazowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej

