

Regulamin

napraw wewnątrz lokali stanowiących zasoby

Spółdzielni Mieszkaniowej Młodych Pracowników UMK

§ 1

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są:

- a) roboty konserwacyjno - remontowe,
- b) wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wnętrz lokali.

§ 2

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:

- a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych, utrzymanie domów w należytych stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich przewidzianych w dokumentacji budynku instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, w tym:
 - konserwacja i naprawa dachów,
 - malowanie klatek schodowych łącznie ze stolarką okienną na klatkach i korytarzy piwnicznych oraz stolarki okiennej w piwnicach od zewnątrz,
 - wymiana stłuczonych szyb w oknach na klatce schodowej i drzwiach wejściowych do budynku oraz w wiatrołapach i oknach piwnicznych, gdy nie znajdzie się sprawca zdarzenia, który pokrywa koszty,
 - wymiana zamków w drzwiach wejściowych do budynku i korytarza piwnicznego, przy czym koszt dorobionych kluczy pokrywają użytkownicy lokali,
 - malowanie zewnętrznej obudowy balkonów chyba, że lokator posiadający zewnętrzną obudowę balkonu z desek, wykona malowanie we własnym zakresie i na własną odpowiedzialność.

2. Spółdzielnia dostarcza takiemu lokatorowi odpowiednią ilość i kolor farby przy czym zastrzega, że nie będą zwracane środki finansowe poniesione przez lokatora na zakupioną przez niego farbę na podstawie przedstawianego rachunku.

1. Do obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali należy, naprawa i wymiana całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, naprawa i wymiana innych przewodów instalacyjnych (ciepłej i zimnej wody - do zaworów głównych w lokalu, gazu - do kurka przy kuchence), z wyłączeniem: naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej, gniazd wtykowych i przełączników, zaworów czerpalnych oraz aparatów i urządzeń wyposażenia kuchni, łazienki i ubikacji z wodomierzami włącznie.
2. W przypadku stwierdzenia niezgodności instalacji z projektem w danym lokalu i dokonania przeróbek przez lokatora bez zgody Spółdzielni, Spółdzielnia nie ma obowiązku dokonywania tych napraw.
3. W przypadku stwierdzenia, iż nastąpiły uszkodzenia mechaniczne urządzeń znajdujących się wewnątrz lokalu, które podlegają naprawie bądź wymianie przez Spółdzielnię, np. domofony lokator naprawia bądź wymienia te urządzenia na własny koszt,
4. W przypadku konieczności usunięcia awarii na wewnętrznej instalacji wodociągowo-sanitarnej, gazowej oraz ciepłej wody, użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia mieszkania wraz z demontażem dodatkowego wyposażenia.
5. Nie zastosowanie się do powyższego spowoduje obciążenie użytkownika lokalu kosztami usunięcia szkód powstałych na skutek tej awarii w innych mieszkaniach np.:
 - a) naprawa ścian, sufitów oraz zewnętrznej stolarki okiennej lokali z wyłączeniem robót zaliczanych do odnawiania lokalu w rozumieniu 3.

W przypadku stwierdzenia, iż elementy wymienione w pkt. 2 noszą znamiona naprawy (bez udziału Spółdzielni) niezgodnej ze sztuką budowlaną, która pogorszyła lub w dużym stopniu uniemożliwiła Spółdzielni dokonanie właściwej naprawy, bądź noszą znamiona dewastacji, Spółdzielnia ma obowiązek dokonania tych napraw wyłącznie na koszt lokatora.
 - b) usuwanie zniszczeń powstałych w lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni, np. powstałych na skutek nieszczelności dachu.

Od czynności wymienionych w pkt. 3 Spółdzielnia jest zwolniona w przypadku wypłaty odszkodowania przez firmę ubezpieczeniową (lokator otrzymuje odszkodowanie z firmy na podstawie własnej polisy a firma ubezpieczeniowa występuje z regresem do Spółdzielni), lub jeśli zniszczenie powstało z przyczyn zawinionych przez lokatora i udowodnionych.

§ 4

1. Wymienione w ust. 1 i 2 naprawy bądź wymiany pokrywa się z funduszu na remonty i konserwacje. W przypadku gdy naprawa bądź konserwacja przekracza środki zgromadzone na funduszu remontowym, Spółdzielnia może odstąpić od czynności do czasu posiadania tychże grodków, lub partycypować w kosztach wspólnie z członkami. Rodzaj napraw bądź konserwacji i wysokość procentowego udziału członka w partycypacji w kosztach - następuje każdorazowo na podstawie uchwały Rady.
2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni ustala się przede wszystkim, obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
 - a) malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikających z właściwości techniczno-estetycznych powłok ścian i sufitów,
 - b) malowaniu olejnym drzwi wewnętrznych oraz ścian przeznaczonych do malowania olejnego, grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno w celu zabezpieczenia przed korozją - w miarę potrzeby,
 - c) konserwacji stolarki okiennej poprzez malowanie i okitowanie od strony wewnętrznej i zewnętrznej łącznie z malowaniem parapetów zewnętrznych,
 - d) malowaniu i konserwacji powierzchni i elementów wewnętrznych balkonów, z zachowaniem kolorystyki zgodnej z projektem,
 - e) konserwacji, naprawy i wymiany podłóg,
 - f) konserwacji i naprawy drzwi zewnętrznych z obu stron łącznie z progiem oraz ich wymianą,
 - g) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z ich wymianą,
 - h) naprawy i legalizacji wodomierzy wg stosownych przepisów,
 - i) uzupełnianie oszkleń drzwi i okien lokalu,
 - j) usuwanie zatkanych przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych,
 - k) dokonywanie napraw i wymiany okuć, zamków, klamek.
3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu, obciążają użytkownika lokalu. Koszty naprawy, konserwacji bądź wymiany dodatkowego wyposażenia lokalu obciążają lokatora.
4. Niniejszy regulamin ma zastosowanie również do lokali użytkowych.

5. Sprawy nie ujęte w niniejszym regulaminie mają regulację w ustawie Prawo Spółdzielcze, Statucie Spółdzielni lub w innych regulaminach oraz obowiązujących stosownych przepisach.
6. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu, wchodzi w życie z dniem podjęcia.