

# REGULAMIN

określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali.

## I. Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze, z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne, z późniejszymi zmianami
- Rozporządzenie Min. Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r.
- Statut Spółdzielni.

## II. Naprawy wewnątrz lokali i ich podział na obowiązujące Spółdzielnię oraz Członków.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających mieszkańcom korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.
2. "Naprawami" w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne i remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia wewnątrz lokali.
3. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw lokali należą:
  - a) naprawa instalacji centralnego ogrzewania:
    - instalacja tradycyjna (wykonana z rur stalowych + grzejniki żeliwne) – pionów, gałęzek łącznie z grzejnikami (żeliwnymi) nie dotyczy grzejników wymienionych przez lokatora,
    - instalacja z licznikami ciepła do zaworu przed licznikiem ciepła,
    - instalacja ze stacjami ciepła do głównych zaworów znajdujących się w stacji.
  - b) naprawa całej instalacji elektrycznej z wyłączeniem osprzętu (zabezpieczeń, gniazd, wyłączników),
  - c) naprawa głównych przewodów (pionów i poziomów) instalacji wodociągowej, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjnej i gazowej (do zaworów głównych przy trójniku na pionie), kanalizacje sanitarne do trójnika na pionie,
  - d) naprawa stolarki okiennej bez wymiany okuć (jeśli konieczność naprawy nie wynika ze złej eksploatacji i braku właściwej konserwacji przez członka),
  - e) naprawa tynków ścian i sufitów, jeśli uszkodzenia nie powstały z winy członka lub

użytkownika lokalu,

- f) naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu),
  - g) naprawa instalacji domofonów bez wymiany unifonu i kluczy do wkładek w drzwiach,
  - h) naprawa i malowanie loggi, balkonów, balustrad będzie wykonywana w ramach renowacji elewacji kompleksowo przez Spółdzielnię w ramach zatwierdzonego planu remontów i konserwacji na dany rok.
4. Do obowiązków członka w zakresie napraw (jego staraniem i na jego koszt) należą wszystkie konserwacje, remonty i wymiany nie zaliczone do obowiązków Sp-ni, a w szczególności:
- a) odnawianie lokalu polegające na:
    - malowaniu lub tapetowaniu ścian i sufitów,
    - malowaniu olejnymi bądź innymi odpowiednimi farbami drzwi, okien i drzwi balkonowych drewnianych również od strony zewnętrznej, balustrad balkonowych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego,
    - malowaniu olejnym grzejników c.o. i zewnętrznej strony zlewozmywaków, wanień, rur i innych urządzeń, które muszą być zabezpieczone przed korozją,
  - b) naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
  - c) uszczelnianie stolarki okiennej i drzwiowej oraz naprawa stolarki drzwiowej
  - d) wymiana osprzętu instalacji elektrycznej (gniazd wtykowych, wyłączników i zabezpieczeń),
  - e) za plombę na zabezpieczeniu przedlicznikowym odpowiada lokator,
  - f) naprawa przewodów instalacyjnych w lokalach, stanowiących odgałęzienia głównych pionów wod.-kan., gazowych i ciepłej, zimnej wody od głównego zaworu lub licznika do mieszkań, instalacja gazowa może być naprawiana tylko przez uprawnione osoby,
  - g) naprawa urządzeń techniczno sanitarnych znajdujących się w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - h) usuwanie wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu oraz poza nim, powstałych z winy członka lub jego domowników min:
    - naprawa domofonów i wymiana uszkodzonych elementów,
    - wymiana instalacji telewizji kablowej,
    - naprawa i wymiana wodomierzy ciepłej i zimnej wody oraz liczników ciepła,
    - naprawa i wymiana zaworów grzejnikowych termostatycznych,
    - wymiana podzielników kosztów c.o.
  - i) niezwłoczne usuwanie niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych

aż do pionów zbiorczych.

5. Naprawy instalacji telewizji kablowej należą do operatorów.

Niniejszy regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 16.03.2011r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

.....  
*Elżbieta Stefaniak*

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

*Jan Błaszczak*  
inż. Jan Błaszczak