

Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w sprawie remontów i napraw

Pod pojęciem użytkownik lokalu należy rozumieć osobę fizyczną lub prawną posiadającą tytuł prawny do lokalu (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub prawo najmu lokalu na podstawie umowy ze Spółdzielnią – dotyczy zarówno lokali mieszkalnych, jak i użytkowych).

§ 1

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie remontów i napraw wewnątrz lokali należy:

1. Naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania, za wyjątkiem uszkodzeń mechanicznych z winy użytkownika lub samowolnej wymiany poprawnie działającego grzejnika na nowy. Wówczas koszty naprawy lub wymiany ponosi użytkownik lokalu.
2. Naprawa i wymiana instalacji gazowej wraz z zaworem odcinającym zlokalizowanym przed odbiornikiem gazu. Samowolna przebudowa instalacji jest niedopuszczalna.
3. Naprawa i wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej, w tym:
 - instalacji ciepłej i zimnej wody wraz z zaworami odcinającymi zlokalizowanymi przed punktami indywidualnego pomiaru zużycia ciepłej i zimnej wody (nie dotyczy samowolnych przeróbek instalacji przez użytkowników),
 - pionów kanalizacyjnych wraz z trójnikami znajdującymi się na pionach głównych,
 - zorganizowanie ponownej legalizacji lub wymiany liczników zużycia ciepłej i zimnej wody.
4. Udrażnianie pionów kanalizacyjnych wraz z trójnikami na pionach głównych.
5. Uszczelnianie i udrażnianie kanałów wentylacyjnych – pionów.
6. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do zacisków na wejściach skrzynek z wyłącznikami różnicowo-prądowymi (bezpiecznikami) w lokalu.
7. Wyłączenie z użytkowania urządzeń, instalacji lub jej części w przypadku stwierdzenia wystąpienia zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz ich mienia.
8. Doprowadzenie uszkodzonych, na skutek prowadzonych przez Spółdzielnię prac remontowych i konserwacyjnych, miejsc do stanu poprzedniego. Jeżeli dostęp do pionów instalacyjnych został zabudowany, koszt rozebrania i odtworzenia zdejmowalnej osłony ponosi użytkownik lokalu.
9. Usuwanie uszkodzeń powstałych w lokalach na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni, w tym usuwanie zacieków powstałych w wyniku nieszczelności dachu lub instalacji c.o., wodnych i kanalizacyjnych.
10. Nadzór nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw bieżących oraz remontów.

11. Naprawa konstrukcji balkonów i loggii. Wymiana barierek, osłon balkonowych oraz daszków – zamontowanych przez Spółdzielnię, wynikająca z ich stanu technicznego.
12. Naprawa uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych na skutek pracy konstrukcji budynku, stwierdzonych na podstawie opinii technicznej osoby uprawnionej.
13. Utrzymywanie budynków Spółdzielni w dobrym stanie technicznym.

§ 2

Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

1. Utrzymanie lokalu i przynależnych pomieszczeń we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz spełniających warunki ppoż.
2. Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa użytkowania instalacji elektrycznej, gazowej, wodnej, kanalizacyjnej i c.o., stanowiących wyposażenie lokalu oraz niezwłoczne informowanie Spółdzielni lub odpowiednich służb w razie stwierdzenia nieprawidłowości w ich funkcjonowaniu.
3. Realizacja zaleceń pokontrolnych wydanych przez służby techniczne i osoby przeprowadzające kontrole okresowe wynikające z Prawa Budowlanego i Warunków Technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
4. Udostępnianie lokalu i zapewnienie dostępu do wszelkich instalacji wewnątrz lokalu w celu wykonania napraw, wymiany lub okresowej kontroli i przeglądu, bez prawa ubiegania się o wykonanie lub zwrot kosztów ponownej zabudowy instalacji, wykonanej przez użytkownika lokalu.
5. Naprawa i wymiana urządzeń wodno-kanalizacyjnych i sanitarnych w lokalu oraz usuwanie ich niedrożności.
6. Konserwacja, naprawa i wymiana kuchni gazowej lub elektrycznej.
7. Naprawa i wymiana urządzeń elektrycznych oraz instalacji elektrycznej znajdujących się wewnątrz lokalu.
8. Naprawa uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu.
9. Naprawa uszkodzeń na budynku powstałych z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu.
10. Utrzymywanie drożności wentylacji w lokalu, to jest: czyszczenie kratak wentylacyjnych oraz nie ograniczanie przepływu powietrza przez podłączenie okapu kuchennego lub zaklejenie kratak, montażu wiatraków, itp.
11. W przypadku wymiany drzwi wejściowych do lokalu należy zachować kierunek otwierania – do wewnątrz lokalu – oraz oznaczyć je przynależnym do danego lokalu numerem.
12. Naprawa i wymiana stolarki okiennej, łącznie z jej okresową regulacją i wymianą uszczelek, przy zachowaniu układu architektonicznego i kolorystycznego. Przy wymianie stolarki okiennej należy stosować w niej nawiewniki okienne, w celu uzyskania prawidłowej wymiany powietrza i sprawności działania wentylacji w lokalu.
13. Konserwacja posadzki balkonu i tarasu oraz usuwanie w sposób bezpieczny zalegającego śniegu.
14. W przypadku nie wykonania napraw i konserwacji określonych w ust. 5, 7 i 13, a stwarzających zagrożenie lub naruszenie mienia innych zamieszkujących w budynku

- osób, Spółdzielnia ma prawo, po bezskutecznym upomnieniu, wykonać ww. roboty na koszt użytkownika lokalu.
15. Podczas prowadzenia remontu użytkownik lokalu ma obowiązek utrzymywania czystości w częściach wspólnych budynku oraz wywozu gruzu na własny koszt, zapewniając miejsce na kontener we własnym zakresie.
 16. W przypadku uszkodzeń w częściach wspólnych budynku podczas prowadzenia remontu, odpowiedzialność i koszty związane z ich naprawą ponosi użytkownik lokalu.
 17. Przed rozpoczęciem prac remontowych, z wyjątkiem drobnych robót konserwacyjnych (takich jak malowanie ścian, wykonywanie gładzi, cyklinowanie parkietu, itp.), użytkownik lokalu jest zobowiązany do uzyskania zgody Spółdzielni.
 18. Zasady prowadzenia robót oraz tryb uzyskania pozwolenia na remont zostały określone w „Regulaminie wykonywania prac remontowych w lokalach mieszkalnych i użytkowych SBM Zachód w Warszawie”.
 19. Wszelkie istniejące zabudowy balkonów, klimatyzatory, anteny i inne elementy montowane na elewacji i dachu użytkownik jest zobowiązany zdemontować na własny koszt na każde uzasadnione wezwanie Spółdzielni. Ponowny montaż urządzeń, na które były wydane zgody Spółdzielni, będzie mógł być wykonany przez użytkownika na jego koszt po zakończeniu prac remontowych budynku.

UWAGA

- a. Wszelkie roboty związane z naprawą instalacji elektrycznych i gazowych muszą być zlecane osobom z odpowiednimi kwalifikacjami i uprawnieniami, po uzyskaniu zgody Spółdzielni.
- b. Prowadzenie robót polegających na wykonywaniu otworów w ścianach nośnych lub łączeniu mieszkań stanowi „przebudowę” w rozumieniu Art. 3. Pkt. 7a. Prawa Budowlanego i wymaga oprócz zezwolenia Spółdzielni pozwolenia na budowę wydanego przez organ administracji architektoniczno-budowlanej zgodnie z Art. 28. Ust. 1. Prawa Budowlanego. W takim przypadku wymagane jest sporządzenie projektu budowlanego wraz z obliczeniami i projektem konstrukcyjnym. Wykonywanie takich robót bez pozwolenia na budowę jest samowolą budowlaną i jest zabronione. Roboty te muszą być nadzorowane przez uprawnione osoby.
- c. Naprawy wewnątrz lokalu obciążające użytkownika lokalu, mogą być wykonane przez Spółdzielnię odpłatnie, według wyceny indywidualnej, na podstawie obowiązujących katalogów i norm rzeczowych.