

R E G U L A M I N **Określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych w** **zakresie napraw lokali**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy Regulamin określa zakres napraw wewnątrz lokali i pomieszczeń przynależnych, znajdujących się w zasobach Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Zuzanna (zwanej dalej Spółdzielnią), których obowiązek realizacji obciąża Spółdzielnię lub użytkownika lokalu.
2. Niniejszy Regulamin dotyczy następujących użytkowników lokali mieszkalnych, zwanych dalej użytkownikami lokali:
 - a) osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b) osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu,
 - c) osób korzystających z lokalu bez tytułu prawnego.
3. Zakres obowiązków Spółdzielni oraz osoby korzystającej z lokalu na podstawie umowy najmu, dotyczących napraw wewnątrz lokali i pomieszczeń przynależnych, określa umowa najmu.

II. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ ORAZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 2

Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali lub pomieszczeń przynależnych.

§ 3

Podział obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali i pomieszczeń przynależnych pomiędzy Spółdzielnię i użytkowników lokali, został dokonany w niniejszym Regulaminie przy uwzględnieniu:

- 1) wysokości odpisów na fundusz remontowy i na konserwację, dokonywanych w ramach pobieranych od użytkowników lokali opłat,
- 2) specyfiki elementów wyposażenia i wykończenia lokali.

§ 4

Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali:

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należą:

- 1) Naprawy i wymiany znajdujących się w lokalu instalacji:
 - a) zimnej i ciepłej wody, do zaworów odcinających włącznie oraz wymiana wodomierzy,
 - b) gazowej – bez urządzeń odbiorczych,
 - c) kanalizacyjnej – bez podłączeń,
 - d) centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami,

- e) elektrycznej – do licznika,
 - f) wentylacji grawitacyjnej.
- 2) Naprawy ścian i sufitów, w tym uszkodzeń tynków przekraczających w jednym miejscu powierzchnię 1 m², z wyjątkiem robót stanowiących odnowienie lokalu, o których mowa w § 7.
 - 3) Naprawy stolarki okiennej i drzwi wejściowych w zakresie wynikającym z wypaczenia skrzydeł lub dotyczącym regulacji.
 - 4) Naprawy podłoża betonowego, jednakże koszt posadzki PCV lub wykładziny oraz jej ułożenia ponosi użytkownik lokalu.
 - 5) Naprawy lub wymiana obróbek blacharskich na balkonie, wymiana izolacji płyty stropowej balkonu.
 - 6) Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu, itp.).

§ 5

1. W przypadku wymiany lub naprawy instalacji w ramach planu remontowego lub usuwania awarii na instalacji, Spółdzielnia może dokonać w lokalu wykuć otworów koniecznych dla przeprowadzenia tych robót. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia okładzin ściennych i podłogowych (np. płytek ceramicznych, paneli, boazerii) oraz za uszkodzenia tapet czy też powłoki malarskiej – w zakresie w jakim uszkodzenie było niezbędne dla wykonania powyższych robót. Spółdzielnia zobowiązana jest jedynie do uzupełnienia otworów po wykuciach, poprzez ich zamurowanie i zatynkowanie.
2. W przypadku naprawy lub wymiany obróbek blacharskich na balkonie, wymiany izolacji płyty stropowej balkonu, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie okładzin podłogowych (tj. płytki ceramiczne, wykładziny), których uszkodzenie jest konieczne do wykonania tych prac.

§ 6

Naprawy o których mowa w § 4 finansowane są z funduszu remontowego i opłat na konserwację.

§ 7

Obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali i pomieszczeń przynależnych.

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego lokalu i innych pomieszczeń przynależnych, konserwować je oraz dokonywać napraw.
2. Do obowiązków użytkowników lokali należy wykonywanie wszelkich robót i napraw niezbędnych do utrzymania lokalu lub pomieszczenia przynależnego w stanie wskazanym w ust. 1, niewymienionych w § 4, w tym zwłaszcza:
 - a) odnawianie lokalu, malowanie obustronne drzwi wejściowych, drzwi wewnętrznych, okien wraz z drzwiami balkonowymi, względnie odnawianie ich powłok,
 - b) malowanie grzejników, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją,
 - c) naprawa uszkodzeń tynków o powierzchni uszkodzenia w jednym miejscu do 1 m²,

- d) malowanie sufitów i ścian lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych,
 - e) malowanie balkonów i loggi oraz balustrad balkonowych zgodnie z projektem kolorystyki,
 - f) konserwacja, naprawa i wymiana podłogi, podłóg, mebli wbudowanych oraz drzwi wejściowych do lokalu oraz drzwi wewnętrznych w lokalu,
 - g) konserwacja i naprawa okien i drzwi wejściowych, z tym, że koszty wymiany okien i drzwi wejściowych do lokalu ponoszone są wspólnie przez Spółdzielnię i użytkownika lokalu według zasad określonych w zdaniu drugim i trzecim. Spółdzielnia ponosi koszty wymiany okien i drzwi wejściowych do lokalu (materiałów i robocizny) w wysokości 50 % kosztów wymiany ustalanych przez Spółdzielnię w cyklach kwartalnych na podstawie Sekocenbud. Pozostałe koszty wymiany okien i drzwi wejściowych ponoszone są przez użytkownika lokalu.
 - h) wymiana okien na okna o takich samych wymiarach oraz takiej samej ilości kwater jak okna dotychczasowe z zachowaniem wyglądu elewacji,
 - i) uzupełnienie oszklenia okien i drzwi w lokalu oraz w zajmowanym pomieszczeniu piwnicznym,
 - j) konserwacja, naprawa i wymiana instalacji wodociągowej od zaworu odcinającego wewnątrz lokalu do urządzeń odbiorczych, a także konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń tej instalacji, w tym takich jak: wanna, umywalka, brodzik, miska klozetowa, bidet, deska sedesowa, zlewozmywak, baterie i zawory czerpalne oraz inne urządzenia wraz z podejściami do tych urządzeń,
 - k) naprawa lub wymiana kuchni gazowych,
 - l) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej w lokalu wraz z osprzętem tj.: wyłączniki, bezpieczniki, gniazda, lampy,
 - ł) naprawa, konserwacja i wymiana domofonów,
 - m) konserwacja, naprawa i wymiana przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności. W przypadku wymiany pionów kanalizacyjnych przez Spółdzielnię, użytkownik lokalu zobowiązany jest pokryć koszty robocizny dotyczącej wymiany podejść kanalizacyjnych pod urządzenia sanitarne,
 - n) naprawa uszkodzeń spowodowanych niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem obowiązków należących do użytkownika, bądź niewłaściwą eksploatacją,
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia poniesionych przez Spółdzielnię szkód powstałych z winy użytkownika.

§ 8

Poza naprawami, o których mowa w § 7 użytkownik lokalu obowiązany jest do naprawienia wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z jego winy lub z winy jego domowników.

§ 9

Wszelkie przeróbki budowlane oraz zmiany w instalacjach w lokalu mogą odbywać się tylko za zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.

§ 10

Dokonywanie zmian konstrukcyjnych lub w układzie funkcjonalnym lokalu wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

Niniejszy Regulamin został przyjęty uchwałą Rady Nadzorcą Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZUZANNA” w Tychach nr 560/11/2019 z dnia i obowiązuje od dnia 25 listopada 2019 roku.

**Sekretarz Rady Nadzorczej
TSM „Zuzanna”**

.....

Halina Jędrysik

**Przewodniczący Rady Nadzorczej
TSM „Zuzanna”**

.....

Ryszard Bisaga