

REGULAMIN

określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali
mieszkalnych w zakresie napraw lokali oraz montażu i
utrzymania instalacji domofonowych

Nr 1.7

(tekst jednolity obowiązujący od dnia 24.02.2025 r.)

TSM „ZUZANNA” luty 2025 r.

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), a także zakres obowiązków związanych z montażem, utrzymaniem, konserwacjami oraz naprawami instalacji domofonowych znajdujących się w budynkach w zasobach Spółdzielni, których obowiązek realizacji obciąża Spółdzielnię lub użytkownika lokalu.
2. Niniejszy Regulamin dotyczy następujących użytkowników lokali mieszkalnych, zwanych dalej użytkownikami lokali:
 - 1) osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 2) osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu,
 - 3) 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) (skreślony),
 - 4) (skreślony),
 - 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 wykuc 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 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 wejściowych 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, w tym podłoga betonowego, podłóg, mebli wbudowanych oraz drzwi wejściowych do lokalu oraz drzwi wewnętrznych w lokalu,
- g. konserwacja i naprawa okien oraz drzwi wejściowych, w tym wymiana okien i drzwi wejściowych,
- 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 czepalne 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. (skreślony)
- 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. CZYNNOŚCI ZWIĄZANE Z MONTAŻEM, UTRZYMANIEM, KONSERWACJAMI ORAZ NAPRAWAMI INSTALACJI DOMOFONOWYCH

§ 10 a

1. Na wniosek co najmniej 90% użytkowników lokali znajdujących się w danej części budynku (klatce schodowej), Spółdzielnia zleca montaż w tej części budynku oraz znajdujących się w niej lokalach instalację domofonową.
2. Instalacja domofonowa, o której mowa w ust. 1, montowana jest na koszt użytkowników lokali, po uprzednim poinformowaniu ich przez Spółdzielnię o wysokości tych kosztów i sposobie prowadzenia robót oraz po wyrażeniu przez co najmniej 90 % użytkowników lokali znajdujących się w danej części budynku zgody na pokrycie tych kosztów,
3. Spółdzielnia odpowiada za wykonywanie napraw, konserwacji, serwisu, wymianę instalacji domofonowej, zamontowanej zgodnie z ust. 1 .
4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za wykonywanie napraw, których konieczność realizacji wynika z przyczyn leżących po stronie użytkowników lokali lub innych osób zamieszkujących lokale. Naprawy te wykonywane są przez użytkownika lokalu, po którego stronie leżą przyczyny powodujące konieczność realizacji naprawy i na jego koszt.
5. W związku z prowadzonymi pracami w zakresie wskazanym w ust. 1 i 3 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, tynków, powłok malarskich — w zakresie w jakim uszkodzenie było niezbędne dla wykonania powyższych robót. Spółdzielnia zobowiązana jest jedynie do uzupełnienia otworów po wykuciu, poprzez ich zamurowanie i zatynkowanie.
6. Koszty prac, o których mowa w ust. 1 i 3, pokrywane są przez użytkowników lokali w częściach równych, bez względu na powierzchnię lokalu.
7. Szczegółowe zasady związane z pokrywaniem przez użytkowników lokali kosztów, o których mowa w ust. 1 i 3, a także zasad wnoszenia opłat na poczet tych kosztów, określają postanowienia obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych.

8. Na wniosek użytkowników wszystkich lokali znajdujących się w danej części budynku, w której zamontowana jest instalacja domofonowa wykonana przez tych użytkowników przed dniem 1 stycznia 2022 roku, do napraw, konserwacji i serwisu takiej instalacji stosuje się postanowienia ust. 1 - 7 niniejszego paragrafu. W przypadku braku takiego wniosku naprawa, konserwacja i serwis takiej instalacji wykonywane są przez użytkowników lokali na ich koszt.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

Niniejszy tekst jednolity Regulaminu obejmuje treść Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą TSM „ZUZANNA”, uchwałą nr 560/11/2019 z dnia 25.11.2019 r., zmiany uchwalone przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 704/12/2021 z dnia 20.12.2021 r. i obowiązujące od dnia 01.01.2022 r. oraz zmiany uchwalone przez Radę Nadzorczą TSM „ZUZANNA” uchwałą nr 32/2022 z dnia 25 lipca 2022 r. i obowiązujące od dnia 01.01.2023 r., oraz zmiany uchwalone przez Radę Nadzorczą TSM „ZUZANNA” uchwałą nr 01/02/2025 z dnia 24.02.2025 r. obowiązujące od dnia 24.02.2025 r.

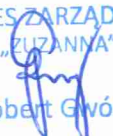
Sporządziła:

Elżbieta Kornaś

Zarząd Spółdzielni

Z-CA PREZESA DS. TECHNICZNO – EKSPLOATACYJNYCH
TSM „ZUZANNA”

mgr inż. Marek Duda

PREZES ZARZĄDU
TSM „ZUZANNA”

mgr Robert Gwóźdź