

Regulamin

określający obowiązki Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Domeko” i użytkowników lokali w zakresie remontów i napraw wewnątrz lokali.

§ 1

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

1. Naprawa i wymiana całej instalacji centralnego ogrzewania (w przypadku uszkodzenia głowicy termostatycznej w trakcie eksploatacji / uszkodzenia mechaniczne z winy użytkownika / - koszty naprawy lub wymiany ponosi użytkownik lokalu).
2. Naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu znajdującego się przed odbiornikiem gazu.
3. Naprawa i wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej, to jest:
 - Przewodów wodociągowych do odbiorników (podejść) w przypadkach awarii spowodowanych wadami materiałów naturalnych lub zużycia (nie dotyczy samowolnych przeróbek instalacji przez lokatorów),
 - Pionów kanalizacyjnych z trójnikiem znajdującym się na pionie głównym,
 - Zorganizowanie procesu wtórnej legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy lub w przypadku konieczności ich naprawa lub wymiana na nowe.
4. Udrażnianie pionów kanalizacyjnych do trójnika na pionie.
5. Uszczelnianie i udrażnianie kanałów wentylacyjnych – pionów
6. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej – granicę eksploatacyjną Spółdzielni ustala się na zaciskach wejściowych wyłączników różnicowo prądowych w lokalu.
7. Wyłączenie z użytkowania urządzeń, instalacji lub jej części w przypadku stwierdzenia wystąpienia zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców.
8. Naprawa i usunięcie zniszczeń powstałych w wyniku napraw lub wymiany instalacji należących do obowiązków Spółdzielni.
9. Usuwanie uszkodzeń powstałych w lokalach na skutek niewykonania napraw należących do jej obowiązków – usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu lub instalacji wodnych i kanalizacyjnych pod warunkiem nie wynikających działania innych użytkowników lokali.
10. Nadzór nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw bieżących oraz napraw głównych połączonych z wymianą instalacji.
11. Malowanie klatek schodowych .
12. Naprawa konstrukcji podestów, balkonów i loggi bez wykładania ich płytkami ceramicznymi lub gresem.

§ 2

Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

1. Utrzymanie lokalu i przynależnego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym, estetycznym i technicznym.
2. Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu oraz niezwłoczne informowanie Spółdzielni w razie stwierdzenia nieprawidłowości w ich funkcjonowaniu.
3. Realizacja zaleceń pokontrolnych wydanych przez służby techniczne, a dotyczące sposobu użytkowania lokali i urządzeń technicznych.
4. Udostępnianie lokalu i zapewnienie dostępu do wszelkich instalacji wewnętrznych w lokalu celem wykonania napraw, wymiany, kontroli okresowych, przeglądów, bez prawa ubiegania się o wykonanie lub zwrot kosztów zabudowy instalacji wykonanej przez użytkownika lokalu.
5. Pokrycie kosztów legalizacji ,naprawy lub wymiany wodomierzy zimnej wody i ciepłej wody oraz ciepłomierza centralnego ogrzewania.
6. Naprawa i wymiana urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych w lokalu, polegająca na usuwaniu uszkodzeń lub wymianie zużytych części tj. : wymiana zaworów , baterii, pływaków, desek sedesowych, lejków, uszczelek, syfonów wannowych, umywalkowych, zlewozmywakowych.
7. Naprawa i wymiana urządzeń sanitarnych tj. : umywalek, zlewozmywaka, wanny, brodzika, muszli ustępowej, płuczki, wężyków łączących baterie oraz wężyków do spłuczek.
8. Naprawa i wymiana zaworów czerpalnych do pralek automatycznych.
9. Usuwanie niedrożności syfonów oraz odcinków rur kanalizacyjnych od syfonu do trójnika znajdującego się na pionie kanalizacyjnym.
- 10.Usuwanie niedrożności urządzeń sanitarnych (zlewozmywak, umywalka, wanna, brodzik, muszla ustępowa.)
- 11.Konserwacja, naprawa i wymiana kuchni gazowej lub elektrycznej
- 12.Naprawa i wymiana w lokalu opraw oświetleniowych, żarówek, gniazd wtykowych, wyłączników, przełączników, oraz bezpieczników różnicowo prądowych.
- 13.Naprawa na własny koszt uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu.
- 14.Naprawa uszkodzeń tynków wewnątrz lokalu: rysy, pęknięcia. Z wyjątkiem zagrożeń pracy konstrukcji budynku stwierdzonych na podstawie opinii technicznych i ekspertyz budowlanych.
- 15.Czyszczenie kratki wentylacyjnych.
- 16.Nie ograniczanie wydajności wentylacji grawitacyjnej przez zmniejszenie powierzchni kratki wentylacyjnej np. przez podłączenie okapu kuchennego.

17. Nie ingerowanie w wentylację mechaniczną przez podłączenie dodatkowych instalacji np. okapu kuchennego. Nie wymienianie anemostatów na inne kratki wentylacyjne i nie samodzielne regulowanie ich wydajności.
18. Malowanie sufitów, ścian (tapetowanie) wg potrzeb wynikających z właściwości techniczno-estetycznych powłok.
19. Usuwanie drobnych uszkodzeń tynku, powierzchni ściennych i podłogowych wykładanych płytami ceramicznymi.
20. Naprawa, konserwacja i wymiana podłóg, posadek i wykładzin podłogowych oraz utrzymanie ich w czystości.
21. Naprawa i wymiana zamków w drzwiach wejściowych do lokali.
22. Naprawa i wymiana zamknięć (kłódki, skoble) do piwnic (pomieszczeń przynależnych).
23. Dorabianie kluczy do drzwi wejściowych, garażu i piwnic (pomieszczeń przynależnych) i piloty do bramy garażowej.
24. Wymiana drzwi wejściowych do lokalu.
25. Wymiana i naprawa drzwi wejściowych i ścianek działek w piwnicy jeżeli uszkodzenie nastąpi z winy użytkownika.
26. Naprawa i wymiana stolarki drzwiowej wewnątrz lokalu wraz z okuciami.
27. Naprawa i wymiana stolarki okiennej łącznie z jej okresową regulacją i wymianą uszczelek (z zachowaniem układu architektonicznego i kolorystycznego) Przy wymianie stolarki okiennej należy stosować w niej rozszczelnianie w celu uzyskania prawidłowej wymiany powietrza i sprawności działania wentylacji w lokalu.
28. Konserwacja okien i drzwi balkonowych oraz posadzki balkonu i tarasu oraz usuwanie w sposób bezpieczny zalegającego śniegu.
29. W przypadku nie wykonania napraw i konserwacji określonych w ust. 8-11 i 28, a stwarzających zagrożenie lub naruszenie mienia innych zamieszkałych w budynku osób, Spółdzielnia ma prawo, po bezskutecznym upomnieniu o tym obowiązku, wykonać w/w roboty na koszt użytkownika.

UWAGA

Wszelkie roboty związane z naprawą instalacji elektrycznych i gazowych powinny być zlecane osobom z odpowiednimi kwalifikacjami i uprawnieniami.

Naprawy wewnątrz lokali obciążające użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię odpłatnie wg wyceny indywidualnej na podstawie obowiązujących katalogów norm rzeczowych.