

REGULAMIN

obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw zajmowanych pomieszczeń

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Celem niniejszego regulaminu jest ustalenie obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali.

II. Podział napraw wewnątrz lokali będące obowiązkiem Spółdzielni § 2, § 3 i § 4 oraz członków § 5, § 6,

§ 2

Naprawami w rozumieniu regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokali.

§ 3

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należą:

1. Naprawy wszystkich przewodów instalacji elektrycznej znajdującej się w lokalu (z wyłączeniem gniazd wtykowych, przełączników, punktów świetlnych, opraw i bezpieczników wchodzących w zakres wyposażenia lokalu) gdy wada lub usterka nie wynika z uszkodzeń mechanicznych, niewłaściwej eksploatacji i przeróbek dokonanych bez zgody Spółdzielni lub przez nieuprawnione osoby.
2. Naprawy całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z zaworem termostatycznym i ciepłej wody (od zasuw rozdzielaczy w węźle cieplnym) gdy wada lub usterka nie wynika z uszkodzeń mechanicznych, niewłaściwej eksploatacji i przeróbek dokonanych bez zgody Spółdzielni lub przez nieuprawnione osoby.
3. Zamontowanie urządzeń pozwalających na rozliczenie opłat za ciepło tj. podzielników kosztów:
 - 3.1. pierwszy podzielnik na każdym odbiorniku ciepła montowany jest na koszt Spółdzielni,
 - 3.2. w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia podzielnika kosztów przez lokatora (członka) koszt jego wymiany ponosi lokator.
4. Montaż na wniosek lokatora zaworów termostatycznych.
 - 4.1 odpłatność za zawór termostatyczny i jego montaż ponosi lokator,
 - 4.2 należność za wykonanie usługi może być rozłożona na wniosek lokatora na raty. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd MSM.
5. Naprawa i remont całej wewnętrznej instalacji gazowej (z wyłączeniem konserwacji i napraw liczników i odbiorników) oraz regulacja kuchni gazowej, gdy wada lub usterka nie wynika z uszkodzeń mechanicznych, niewłaściwej eksploatacji i przeróbek dokonanych bez zgody Spółdzielni lub przez nieuprawnione osoby.
 - 5.1 Przeglądy okresowe wewnętrznej instalacji gazowej wraz z odbiornikiem.
6. Montaż (na wniosek lokatora) urządzeń pomiarowych ciepłej i zimnej wody.



- 6.1** koszty pierwszych urządzeń pomiarowych oraz ich montażu ponosi w 100 % lokator,
- 6.2** należność za wykonanie usługi może być na wniosek lokatora rozłożona na raty. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd MSM.
- 7.** Naprawa całej wewnętrznej instalacji wodnej do zaworów odcinających wraz z zaworem oraz instalacji kanalizacyjnej wraz z urządzeniami pomiarowymi (z wyłączeniem baterii, zlewozmywaków, umywalek, wanien, spłuczek wraz z wężykiem, muszli klozetowych, desek sedesowych, natrysków itp. wyposażenia) gdy wada lub usterka nie wynika z uszkodzeń mechanicznych, niewłaściwej eksploatacji i przeróbek dokonanych bez zgody Spółdzielni lub przez nieuprawnione osoby.
- 8.** Legalizacyjna wymiana wodomierzy wody ciepłej i wody zimnej
- 8.1** Odpłatność za w/w każdorazowo ustala rada nadzorcza odrębną uchwałą.
- 9.** Naprawy płyt betonowych balkonów (logii) gdy wada lub usterka nie wynika z uszkodzeń mechanicznych, niewłaściwej eksploatacji i przeróbek dokonanych bez zgody Spółdzielni lub przez nieuprawnione osoby.
- 10.** Organizacja wymiany stolarki okiennej. Koszt nabycia stolarki okiennej, wymiany i materiałów pomocniczych w 100% finansowany jest przez lokatorów w/g poniższych zasad:
- 10.1** okres użytkowania – do 10 lat
 50% - należności jednorazowo
 50% - kwota pozostała rozłożona na 36 raty miesięczne, nieoprocentowane.
- 10.2** okres użytkowania 10 – 15 lat
 20% - należności jednorazowo
 80% - kwota pozostała rozłożona na 60 rat miesięcznych nieoprocentowanych
- 10.3** okres użytkowania powyżej 15 lat
 10% - należności jednorazowo
 90% - należności rozłożone na 60 nieoprocentowanych rat.
- 10.4** osoby posiadające pełną własność
 20% - należność jednorazowo
 80% - należność rozłożona na 36 rat nieoprocentowanych
- 10.5** osoby, które powtórnie ubiegają się o montaż stolarki okiennej
 20% - należność jednorazowo.
 80% - należność rozłożona na 36 rat nieoprocentowanych.
- 11.** O ilości stolarki okiennej wymienianej w danym roku kalendarzowym decyduje Zarząd MSM na podstawie planu remontów zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą MSM.
- 12.** Termin wymiany stolarki ustalają administracje poszczególnych osiedli na podstawie kolejności rejestracji podań oraz po dokonaniu przez lokatorów pierwszej wpłaty w kasie MSM.
- 12.1** w przypadkach indywidualnych (zamiana mieszkań, nabycie prawa do lokalu, termorenowacja budynku) skrócenie terminu oczekiwania na wymianę stolarki okiennej decyzję o warunkach finansowania podejmuje Zarząd MSM.
- 12.2** koszty montażu stolarki okiennej finansowane są z funduszu na remonty rozliczanego na osiedla mieszkaniowe. Fundusz ten powstaje z opłat wnoszonych przez członków w ramach opłat miesięcznych za użytkowanie lokali.
- 12.3.** „Warunkiem skorzystania przez osoby posiadające pełną własność z



opisanego w § 10 ust. 10.4 sposobu finansowania kosztu nabycia stolarki okiennej, wymiany i materiałów pomocniczych, jest dokonanie zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielni z tego tytułu. Właściciele lokalu zobowiązani są w tym celu zawrzeć ze Spółdzielnią umowę określającą wysokość wierzytelności do określonej sumy pieniężnej (80% kosztów), warunki i harmonogram jej spłaty oraz wystawić weksel własny in blanco zabezpieczający wierzytelność przewidzianą w umowie o finansowanie wraz z deklaracją wekslową do weksla. Odmowa wystawienia weksla, zgodnie z powyższymi zapisami, jest równoznaczna z koniecznością poniesienia ustalonych kosztów nabycia stolarki okiennej, wymiany i materiałów pomocniczych jednorazowo w 100%.”

- 13.** Naprawa instalacji domofonowej w przypadku wnoszenia przez lokatorów opłat za konserwację domofonów polegająca na robotach konserwacyjnych i wymianie zużytych elementów instalacji w celu utrzymania jej sprawności oraz wymianie zamka lub wkładki oraz kluczy spowodowane wymianą wkładki

13.1. Koszty montażu instalacji domofonowej (na wniosek lokatorów) ponoszą w 100% lokatorzy

13.2. Koszty wymiany istniejącej instalacji domofonowej na nową:

13.2.1 w przypadku wnoszenia przez lokatorów opłat za konserwację domofonów w 50% ponoszą lokatorzy i w 50% spółdzielnia,

13.2.2 w pozostałych przypadkach lokatorzy pokrywają 100% kosztów wymiany instalacji domofonowej na nową

13.3 Koszty wymiany unifonu zamontowanego wewnątrz w 100% ponoszą lokatorzy

13.4 Koszty wymiany centrali zbiorczej:

13.4.1 pokrywają w 100% lokatorzy gdy okres jej użytkowania jest krótszy niż 3 lata

13.4.2 w pozostałych przypadkach koszty wymiany pokrywa spółdzielnia

13.5 Przez koszty montażu i wymiany instalacji domofonowej oraz ich podzespołów, o których mowa w pkt. 13.1; 13.2; 13.3; 13.4 należy rozumieć koszty ustalone odrębną decyzją Zarządu Spółdzielni. Są one dzielone w równych częściach na wszystkich lokatorów których dotyczy montaż lub wymiana instalacji domofonowej.

- 14.** Wymiana zamka i wkładki do drzwi piwnicznych finansowana jest przez MSM, natomiast dorobienie kluczy do ww – przez lokatora

- 15.** Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokali w wyniku awarii.

- 16.** Naprawa uszkodzeń lub usterek wynikłych z ujawnienia się wad ukrytych załatwiana jest przez Zarząd MSM w sposób indywidualny na podstawie opinii komisji powołanej przez Zarząd MSM.

- 17.** Przeglądy okresowe instalacji wewnętrznej gazowej wraz z odbiornikiem oraz instalacji elektrycznej, pionów wodociągowych, kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania.

§ 4

- 1.** Naprawy o których mowa w § 3 w ust. 1; 2; 3; 5; 7; 9; 10; 12.2; 13; 15; 16 finansowane są z funduszu na remonty rozliczanego na osiedla mieszkaniowe. Fundusz ten powstaje z opłat wnoszonych przez członków w ramach opłat miesięcznych za użytkowanie lokali.



2. Zgoda Spółdzielni, o której mowa w § 3 ust.1-7 oznacza pisemną decyzję Zarządu Spółdzielni.
3. Wykonanie robót przez osoby uprawnione oznacza wykonanie robót przez Spółdzielnię lub odebranie (pisemny protokół odbioru) przez upoważnionych pracowników Spółdzielni.

§ 5

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają bezpośrednio użytkowników posiadających tytuł prawny do danego lokalu.
2. Szczególnym obowiązkiem osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu w budynku Spółdzielni jest odnawianie lokalu polegające na:
 - 2.1 Konserwacji ścian i sufitów poprzez malowanie oraz tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z trwałości farb bądź tapet i wyglądu estetycznego pomieszczeń w celu zabezpieczenia ich przed korozją z częstotliwością wynikającą z trwałości farb (lakierów) i wyglądu estetycznego.
 - 2.2 Konserwacji poprzez malowanie farbami olejnymi lub lakierowanie:
 - 2.2.1 stolarki okiennej (wraz z zewnętrzną stroną),
 - 2.2.2 stolarki drzwiowej (z wyjątkiem zewnętrznej strony drzwi wejściowych),
 - 2.2.3 ścian przeznaczonych do malowania,
 - 2.2.4 zlewów, zlewozmywaków, spluczek, wanien, baterii, misek klozetowych,
 - 2.2.5 grzejników, rur i balustrad balkonów (logii).
 - 2.3 Konserwacji i naprawie stolarki okiennej po okresie gwarancji.
 - 2.4 Naprawie i wymianie podłóg, posadzek wraz z podłożem.
 - 2.5 Naprawie i wymianie drzwi wewnętrznych i zewnętrznych do lokali
 - 2.6 Naprawie urządzeń techniczno - sanitarnych w mieszkaniach łącznie z wymianą tych urządzeń (wymienionych w nawiasach w §3 ust. 1, 4, 5, 7, 13
 - 2.6.1 obudowy pionów wodno-kanalizacyjnych winny umożliwiać łatwy dostęp w celu wymiany zaworów, urządzeń pomiarowych lub rurociągów.
 - 2.7 Naprawie i wymianie domofonów wraz z instalacją- dotyczy osób, które nie wyraziły zgody na konserwację przez MSM.
 - 2.8 Osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu są zobowiązane do udostępnienia tego lokalu pracownikom spółdzielni lub osobom przez spółdzielnię upoważnionym w celu:
 - 2.8.1 dokonania przeglądu technicznego i sprawdzenia prawidłowości działania instalacji wewnętrznych
 - 2.8.2 dostępu do urządzeń pozwalających na rozliczenie zużycia mediów
 - 2.8.3 wymiany legalizacyjnej liczników wody zimnej i wody ciepłej
 - 2.9 W przypadku odmowy udostępnienia lokalu w wymienionych w pkt:2.8 celach Spółdzielnia skieruje sprawę do organów ścigania, a ewentualne koszty obciążą lokatora.

§ 6

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokali spowodowane przez członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.

§ 7

W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni stosuje się podział zakresu obowiązków analogiczny jak w § 3, 4, 5, 6 i 7, pod warunkiem wprowadzenia tego podziału do umowy z najemcą.



III. Postanowienia końcowe.

§ 8

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą MSM (Uchwała RN nr 13/2011) w dniu 30.03.2011r. roku i obowiązuje od daty uchwalenia.

RADA NADZORCZA
Mazowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej

