

**REGULAMIN
NAPRAW I KONSERWACJI LOKALI MIESZKALNYCH
I UŻYTKOWYCH
ZARZĄDZANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ „CHOJNY”**

Na podstawie § 49 ust. 1 pkt. 26 Statutu SM „Chojny” postanawia się co następuje:

§ 1.

Niniejszy Regulamin określa zakres napraw i konserwacji w lokalach mieszkalnych i użytkowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Chojny”.

§ 2.

Spółdzielnia wykonuje naprawy w lokalach, pomieszczeniach przynależnych i wynajmowanych w zakresie:

1. Przewodów wentylacyjnych (za wyjątkiem kratki wentylacyjnej), pionów kanalizacyjnych (z trójnikiem włącznie).
2. Instalacji zimnej i ciepłej wody (włącznie z zaworami odcinającymi zamontowanymi w trójnikach przy pionie) oraz wymiany lub naprawy wodomierzy ciepłej i zimnej wody.
3. Instalacji gazowej (do pierwszego zaworu odcinającego licząc od pionu) w lokalach.
4. Wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania bez głowic termostatycznych i grzejników zamontowanych przez użytkownika lokalu (wymienionych na inny typ).
5. Instalacji elektrycznej, od zabezpieczenia głównego do licznika lokatorskiego.
6. Płyty balkonowej, loggi lub tarasu (Spółdzielnia nie odtwarza wierzchniej warstwy balkonu, loggi lub tarasu w postaci terakoty lub innego rodzaju wykładzin zamontowanych przez użytkownika lokalu).
7. Wymiana stolarki okiennej (nie dotyczy lokali mieszkalnych i spółdzielczych własnościowych lokali użytkowych).
8. Malowanie zewnętrznych elementów balustrady balkonowej i loggii lub tarasu w przypadku remontu elewacji.
9. Instalacji domofonowej zmontowanej przez Spółdzielnię i przejętej w konserwację na mocy uchwały Rady Nadzorczej.

§ 3.

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wykonywania we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji:

1. Odnawiania lokalu, pomieszczenia przynależnego (komórka) oraz wynajmowanego:
 - a) naprawa tynków ścian i sufitów,
 - b) naprawa podłogi i nawierzchni podłogi w mieszkaniu oraz w pomieszczeniu przynależnym (komórka),

- c) uzupełnienie oszklenia drzwi i okien,
- d) naprawa stolarki okiennej z jej wymianą włącznie (wymiana nie dotyczy pomieszczenia przynależnego – komórki w przypadku kompleksowej wymiany okien przez Spółdzielnię),
- e) naprawa stolarki drzwiowej z jej wymianą włącznie,
- f) malowanie ścian i sufitów,
- g) malowanie metalowej instalacji centralnego ogrzewania oraz rur gazowych,
- h) malowanie wewnętrznych elementów metalowych balustrad balkonowych i loggi lub tarasu z zachowaniem kolorystyki budynku.
- i) malowanie elementów elewacji wewnętrznej balkonów i loggi z zachowaniem kolorystyki budynku.

2. Wymianę, naprawę i konserwację instalacji i urządzeń:

- a) kuchni gazowych wraz z odcinkiem instalacji do pierwszego zaworu od strony pionu gazowego w lokalach bez gazomierzy,
 - b) kuchni gazowych do pierwszego zaworu za gazomierzem od strony pionu gazowego w lokalach z gazomierzami,
 - c) podejść odpływowych łączących syfony z trójnikiem na pionie
 - wanny z syfonem,
 - umywalki z syfonem,
 - zlewozmywaka z syfonem,
 - miski ustępowej z przewodem łączącym ją z trójnikiem na pionie,
 - d) baterii wannowej z natryskiem, umywalkowej, zlewozmywakowej,
 - e) wężyków doprowadzających zimną i ciepłą wodę,
 - f) zbiornika płuczącego z wężykiem i zaworem odcinającym,
 - g) rury płuczącej wraz z lejkiem,
 - h) przewodów rurowych (tzw. podejść) zimnej i ciepłej wody od zaworów odcinających przy pionie.
- 3. Czyszczenie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionu kanalizacyjnego.**
- 4. Naprawę lub wymianę przewodów elektrycznych wraz z osprzętem (m.in. przyciski, wyłączniki, bezpieczniki, kuchnia elektryczna) od licznika w kierunku mieszkania. Ponoszenie kosztów plombowania licznika.**
- 5. Wymiana uszkodzonych głowic termostatycznych oraz grzejników zamontowanych przez użytkownika lokalu (inny typ).**
- 6. Ponoszenie kosztów wymiany uszkodzonych z winy użytkownika lokalu urządzeń służących do rozliczania mediów (m.in. wodomierzy, podzielników kosztów ciepła, liczników ciepła itp.)**
- 7. Ponoszenie kosztów wymiany uszkodzonych z winy użytkownika lokalu elementów instalacji domofonowej zamontowanych wewnątrz lokalu.**
- 8. Naprawę i coroczną konserwację zgodnie z instrukcją obsługi lub wymianę kotła gazowego centralnego ogrzewania jedno lub dwufunkcyjnego do zaworu odcinającego za gazomierzem od strony przyłącza (wyłącznie).**
- 9. Naprawę i konserwację skrzynki pocztowej.**
- 10. Utrzymanie w czystości wodomierzy oraz ich wzrokowa systematyczna kontrola pod kątem prawidłowości pracy..**

§ 4.

1. Wszelkie zmiany w mieszkaniach, tj. stawianie lub rozbiórka ścian działowych, instalowanie dodatkowych urządzeń itp. mogą być dokonywane jedynie po wcześniejszym uzyskaniu od Spółdzielni warunków, jakie winny być spełnione do wykonania takich prac. Koszty ww. prac ponosi wyłącznie użytkownik lokalu.
2. Zabrania się zmian architektonicznych budynku w szczególności zmiany kolorystyki okien, balkonów, logii i elewacji.
3. Ułożenie glazury, terakoty, boazerii oraz zabudowa ścian i szaf wnękowych powinny być wykonane w sposób zapewniający dostęp do zaworów i przewodów instalacyjnych na całej długości i szerokości szachtów. W lokalach, w których zabudowano całkowicie szachty w sposób uniemożliwiający usunięcie awarii - wymianę rur, dokonanie naprawy – wszelkie konsekwencje z tym związane ponosi użytkownik lokalu.
4. Ułożenie terakoty lub innej wykładziny na balkonie powinno być wykonane przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania tego typu robót.
5. Za wszelkie przecieki na kondygnację niżej wskutek nieprawidłowo położonej terakoty lub innej wykładziny na powierzchni płyty balkonowej odpowiada użytkownik lokalu. W takim przypadku użytkownik lokalu jest zobowiązany do natychmiastowego usunięcia przyczyny przecieku lub poniesienia kosztów jego usunięcia.
6. Zgłoszone awarie i ich usunięcie przez Pogotowie Spółdzielcze na urządzeniach i instalacjach wymienionych w § 3 ust. 2, 3, 4, 5 obciążają bezpośrednio użytkownika lokalu, w którym te roboty wykonano.

§ 5.

1. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem 01.01.2018 roku. Jednocześnie traci moc „Regulamin napraw i konserwacji lokali mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Chojny” i lokali wyodrębnionych z zasobów Spółdzielni” uchwalony Uchwałą Nr 140/10/2008 Rady Nadzorczej z dnia 18.12.2008 roku.