

Wyciąg
z Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości
oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali
w Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

w zakresie podziału napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię
i użytkowników lokali

ROZDZIAŁ IV
PODZIAŁ OBOWIĄZKÓW

(...)

I. Podział obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i użytkowników lokali.

§ 32

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne i remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia budynku, które są finansowane z wpłat na pokrycie kosztów eksploatacji i na fundusz remontowy.
2. Do obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali należy:
 - 1) naprawa wszystkich przewodów instalacji elektrycznej znajdującej się w lokalach (z wyłączeniem gniazd wtykowych, przełączników dzwonek oraz opraw świetlnych wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokalu), a w przypadku liczników energii elektrycznej znajdujących się na klatkach schodowych – naprawa i konserwacja skrzynek, w których znajdują się liczniki,
 - 2) naprawa pionów głównych wody zimnej i ciepłej do pierwszego zaworu odcinającego łącznie z zaworem wraz z uszczelnieniem oraz okresowa legalizacja wodomierzy,
 - 3) naprawa pionów głównych kanalizacyjnych łącznie z pierwszym trójnikiem w pionie głównym wraz z uszczelnieniem,
 - 4) naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania,
 - 5) naprawa stolarki okiennej, w którą był wyposażony lokal w chwili zasiedlenia budynku,
 - 5a) jednorazowa wymiana stolarki okiennej lub jednorazowy zwrot kosztów poniesionych w przypadku wymiany stolarki okiennej we własnym zakresie przez użytkownika lokalu według zasad określonych odrębną uchwałą Zarządu Spółdzielni, z zastrzeżeniem pkt 5b),
 - 5b) jeżeli po wymianie stolarki okiennej dokonanej przez Spółdzielnię lub użytkownika lokalu zgodnie z pkt 5a), zachodzi komisyjnie potwierdzona konieczność kolejnej wymiany. Użytkownikowi lokalu, który dokona wymiany we własnym zakresie, przysługuje zwrot kosztów tej wymiany w wysokości 15% wartości brutto faktury potwierdzającej wykonanie powyższych prac. Pozostałe koszty ponownej wymiany stolarki okiennej pokrywa osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, w którym wykonywane są ww. czynności. Koszty dokonanej przez Spółdzielnię refundacji z tytułu ponownej wymiany stolarki okiennej pokrywane są z funduszu remontowego.
 - 6) (skreślony)
 - 7) naprawa i usuwanie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp.),

- 8) naprawy instalacji gazowych zgodnych z dokumentacją techniczną powykonawczą z wyjątkiem gazomierzy i urządzeń gazowych (tj. kuchni i piecyków wieloczerpalnych),
 - 9) badanie szczelności instalacji gazowej i przeprowadzanie ekspertyz kominiarskich, kanałów (kominów) wentylacyjnych i spalinowych (raz na rok),
 - 10) usuwanie wykrytych nieszczelności w instalacji gazowej zgodnej z dokumentacją techniczną z wyjątkiem nieszczelności licznika gazowego,
 - 11) naprawy i modernizacja instalacji wewnętrznej, instalacji i gniazd wtykowych RTV,
 - 12) dokonywanie przeglądu wewnętrznej instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym (raz na 5 lat).
3. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw finansowanych przez użytkowników i najemców lokali poprzez wnoszenie dodatkowych celowych opłat razem z opłatami miesięcznymi za użytkowanie lokali wymienionymi w poprzednich rozdziałach niniejszego regulaminu należy naprawa instalacji domofonowej przekazanej na stan Spółdzielni z wyjątkiem uszkodzeń mechanicznych unifonów znajdujących się wewnątrz lokali.

§ 33

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane w regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają indywidualnie użytkowników lokali zajmujących te lokale z wyłączeniem wad ujawnionych w okresie rękojmi. Do szczególnych obowiązków użytkownika lokalu należą:
 - 1) odnawianie lokalu polegające na utrzymaniu ścian, podłóg i zainstalowanych urządzeń w należytym stanie,
 - 2) naprawa wewnętrznej instalacji wody zimnej i ciepłej od pierwszego zaworu odcinającego za pionem głównym,
 - 3) naprawa instalacji kanalizacyjnej za pierwszym trójnikiem w pionie głównym,
 - 4) naprawa osprzętu elektrycznego – gniazd wtykowych, przełączników, dzwonek i opraw,
 - 5) naprawa i wymiana sznurów RTV,
 - 6) naprawa tynków ścian i sufitów o powierzchni uszkodzonej w jednym miejscu do 1 m²,
 - 7) naprawa i wymiana stolarki drzwiowej (drzwi wejściowych do lokalu i drzwi wewnątrz lokalu) oraz wymiana zamków w drzwiach,
 - 8) naprawa i wymiana okuć, klamek i zamków stolarki okiennej wraz z malowaniem, a także szklenie i kitowanie okien,
 - 9) konserwacja, naprawa oraz całkowite pokrycie kosztów i wykonanie we własnym zakresie każdej kolejnej wymiany stolarki okiennej po wymianie dokonanej przez Spółdzielnię lub użytkownika lokalu w przypadkach, o których mowa w § 32 ust. 2 pkt 5a) i 5b),
 - 10) naprawa i wymiana wszystkich innych standardowych elementów wyposażenia lokalu,
 - 11) naprawa lub wymiana podłóg,
 - 12) naprawa i wymiana urządzeń sanitarnych, kuchenek, piecyków gazowych, podgrzewaczy wody i innych urządzeń technicznych.
2. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz na mieniu wspólnym powstałe z winy użytkownika lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu oraz odnawianie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego poza opłatami miesięcznymi za używanie lokalu.

4. W odniesieniu do najemców lokali w zasobach Spółdzielni, zawarta między stronami umowa najmu winna określać – oprócz wysokości czynszu – również rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 34

1. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań takie jak:
 - 1) wykonanie okładzin ściennych (glazura, boazeria),
 - 2) obudowa węzłów urządzeń sanitarnych (obudowa pionów wodno – kanalizacyjnych, obudowa wanny itp.),wykonane przez użytkownika lokalu musi bezwzględnie zapewniać służbom technicznym Spółdzielni (zarządcy) dostęp do pionów wodno – kanalizacyjnych, instalacji c.o., instalacji elektrycznej, azart i gazowej wynikających z dokumentacji obiektu.
2. Każda zmiana w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmiana konstrukcyjna, jeżeli nie jest wykonana za pośrednictwem Spółdzielni (zarządcy), wymaga pisemnej zgody Spółdzielni i uzyskania przez użytkownika danego lokalu pozwoleń wymaganych przepisami prawa.

§ 35

1. Wszelkie nakłady poniesione na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań nie powodują zwiększenia wkładu mieszkaniowego (budowlanego).
2. Rozliczenie z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań odbywa się pomiędzy zwalniającym i obejmującym lokal bez udziału Spółdzielni.

Pełna wersja tekstu jednolitego Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej znajduje się w portalu Strefa Mieszkańca (wymagana autoryzacja).