

**JELENIOGÓRSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
w Jeleniej Górze**

**R E G U L A M I N**  
**„Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw  
wewnątrz lokali”**

**-Tekst jednolity na dzień 12 lutego 2013 roku-**

**§ 1**

**Podstawa prawna**

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (j.t. Dz.U. nr 119 z 2003 r. poz.1116 ze zm.)
2. Statut Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

**§ 2**

**Definicje**

1. Lokalem, w rozumieniu niniejszego regulaminu, jest samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy i garaż.
2. Elementem lokalu są również balkony, tarasy, loggie, antresole oraz pomieszczenia przynależne jak: piwnice i komórki.
3. Do wnętrza lokalu zalicza się także okna, drzwi balkonowe i drzwi wejściowe do lokalu.
4. Użytkownikiem lokalu, w rozumieniu niniejszego regulaminu, jest: członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemca lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

**§ 3**

**Naprawy wewnątrz lokalu - leżące po stronie Spółdzielni**

1. Szczegółowy zakres określony został w **Załączniku nr 1**.
2. Dopuszcza się - w uzasadnionych przypadkach, potwierdzonych protokołarnie przez komisję Spółdzielni – przeprowadzenie samodzielnie przez użytkownika lokalu napraw obciążających Spółdzielnię ( z wyłączeniem pionów instalacji wodnej, pionów instalacji kanalizacyjnej i pionów instalacji c.o. oraz instalacji gazowej ).  
Zwrot, przez JSM, kosztów tych robót następuje na podstawie sporządzonego przez służby techniczne Spółdzielni, kosztorysu obejmującego odtworzenie poprzedniego standardu.

**§ 4**

**Naprawy wewnątrz lokalu - leżące po stronie użytkownika lokalu**

1. Szczegółowy zakres określony został w **Załączniku nr 1**.
2. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko na wniosek i za odpłatnością, ze strony zainteresowanego użytkownika lokalu, poza opłatami czynszowymi uiszczanymi za używanie lokali.

**§ 5**

Nie wymienione w **Załączniku nr 1** naprawy elementów wewnątrz lokali należą do Spółdzielni.

**§ 6**

Regulamin został uchwalony dnia 13.05.2008r. uchwałą nr 17/2008 Rady Nadzorczej.

## Załącznik nr 1

§ 3	§ 4
Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie Spółdzielni	Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie użytkownika lokalu
<b>I. Instalacja wodociągowa i ciepłej wody użytkowej</b>	
<p>1. Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu przewodów instalacyjnych, wchodzących w zakres <b>standardowego</b> wyposażenia tego lokalu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rury pionowe,</li> <li>- odgałęzienia poziome od pionu do zaworu odcinającego przed wodomierzem, wraz z tym zaworem.</li> </ul> <p>2. Naprawa i wymiana wodomierzy w przypadku stwierdzonej wady powstałej z przyczyny nie leżącej po stronie użytkownika lokalu (dotyczy wodomierzy zamontowanych przez Spółdzielnię).</p>	<p>1. Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu elementów instalacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rurociągi wodne od wodomierza do odbiorników (baterii, zaworów czerpalnych, zaworów przepływowych, spłuczek ustępowych, itp.),</li> <li>- wężyki giętkie,</li> <li>- malowanie, w miarę potrzeb, rur stalowych farbą antykorozyjną.</li> </ul> <p>2. Naprawa i wymiana wszystkich znajdujących się w lokalu urządzeń techniczno-sanitarnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- baterie umywalkowe, wannowe, prysznicowe wraz z wężykami łączącymi je z instalacją,</li> <li>- zawory czerpalne, zawory przelotowe,</li> <li>- wodomierze (we wszystkich innych przypadkach niż określone w obowiązkach Spółdzielni),</li> <li>- termy i podgrzewacze elektryczne,</li> <li>- węglowe piece kąpielowe,</li> <li>- podgrzewacze gazowe.</li> </ul>
<b>II. Instalacja kanalizacyjna:</b>	
<p>1. Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu przewodów kanalizacyjnych, wchodzących w zakres <b>standardowego</b> wyposażenia tego lokalu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- piony główne,</li> <li>- rury kanalizacyjne - odgałęzienia od pionu głównego - przechodzące przez stropy lokali do najbliższego trójnika lub syfonu,</li> <li>- rury kanalizacyjne – odgałęzienia od pionu głównego - w uzasadnionych technicznie przypadkach, do odbiorników,</li> <li>- rury kanalizacyjne - podejścia do syfonów zabudowanych w podłodze,</li> <li>- syfony zabudowane w podłodze.</li> </ul>	<p>1. Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu elementów instalacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- poziome rury kanalizacyjne od pionu do przyborów i urządzeń sanitarnych,</li> <li>- podejścia pod przybory i urządzenia sanitarne,</li> <li>- syfony wannowe, zlewozmywakowe, umywalkowe, brodzikowe i inne,</li> <li>- udrażnianie przewodów od wszystkich urządzeń i przyborów sanitarnych oraz kratki ściekowych,</li> <li>- malowanie, w miarę potrzeb, żeliwnych rur, wanień, zlewów, zlewozmywaków, spłuczek ustępowych - farbą antykorozyjną.</li> </ul> <p>2. Naprawa i wymiana wszystkich znajdujących się w lokalu urządzeń techniczno-sanitarnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- umywalki, zlewy, zlewozmywaki,</li> <li>- wanny, brodziki, kabiny natryskowe,</li> <li>- muszle, sedesy, bidety, spłuczki ustępowe.</li> </ul>
<b>III. Instalacja elektryczna:</b>	
<p>1. Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu przewodów elektrycznych, wchodzących w zakres <b>standardowego</b> wyposażenia tego lokalu.</p> <p>2. Naprawa lub wymiana:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tablice elektryczne dla wkładek bezpiecznikowych,</li> <li>- przyciski dzwonek na klatce schodowej, zamontowane przez Spółdzielnię.</li> </ul>	<p>1. Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu urządzeń technicznych oraz osprzętu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wkładki bezpiecznikowe,</li> <li>- gniazda wtykowe, wyłączniki,</li> <li>- punkty świetlne włącznie z kostką elektryczną,</li> <li>- przyciski dzwonek zamontowane przez lokatora.</li> </ul>

**Załącznik nr 1**

<b>§ 2</b>	<b>§ 3</b>
<b>Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie Spółdzielni</b>	<b>Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie użytkownika lokalu</b>
<b>IV. Instalacja gazowa:</b>	
1. Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu przewodów gazowych, wchodzących w zakres <b>standardowego</b> wyposażenia tego lokalu do urządzeń odbiorczych.	1. Naprawa i wymiana wszystkich znajdujących się w lokalu urządzeń technicznych: - podgrzewacze gazowe c.w.u., - kuchnie gazowe, - piecyki gazowe. 2. Malowanie, w miarę potrzeb, stalowych rur instalacyjnych - farbą antykorozyjną.
<b>V. Instalacja centralnego ogrzewania</b>	
1. Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu przewodów instalacyjnych c.o., wchodzących w zakres <b>standardowego</b> wyposażenia tego lokalu wraz z grzejnikami, zaworami grzejnikowymi i zaworami odpowietrzającymi, za wyjątkiem: - grzejników i instalacji, które lokator wymienił we własnym zakresie, - głowic zaworów termostatycznych, - grzejnikowych podzielników kosztów.	1. Zmiana ilości żeberek grzejników członowych. 2. Wszelkie przesunięcia i wymiany grzejników na inne typy i ilości – gdy nie są to planowe roboty przeprowadzane przez Spółdzielnię. 3. Naprawa i wymiana pieców ogrzewania etażowego. 4. Malowanie olejne, w miarę potrzeb, rur c.o. i grzejników - farbami antykorozyjnymi. 5. Naprawa i wymiana głowic zaworów termostatycznych 6. Naprawa i wymiana grzejnikowych podzielników kosztów.
<b>VI. Instalacja radiowo-telewizyjna</b>	
1. Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu przewodów wchodzących w zakres <b>standardowego</b> wykonania wyposażenia tego lokalu.	1. Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu poza standardowych przewodów. 2. Naprawa lub wymiana gniazd wtykowych.
<b>VII. Instalacja domofonowa</b>	
1. Naprawa i wymiana znajdującego się w lokalu przewodu instalacyjnego – bez aparatu zgłoszeniowego.	1. Naprawa i wymiana aparatu zgłoszeniowego.
<b>VIII. Stolarka budowlana</b>	
1. Naprawa i wymiana parapetów zewnętrznych. 2. Naprawa i wymiana okien w piwnicach.	1. Okna i drzwi balkonowe: - wymiana stolarki okiennej na zasadach określonych przez Spółdzielnię, - naprawa okien i drzwi balkonowych oraz parapetów wewnętrznych polegająca na wstawianiu łąt, usuwaniu uszkodzeń, naprawie lub wymianie okuć, zamków i nawietrzaków, - uszczelnienia wszystkich okien, drzwi balkonowych i naświetli w lokalu – również w pomieszczeniach przynależnych, - malowanie odpowiednimi farbami – w miarę potrzeby i ze względu na zużycie powłok. 2. Drzwi: - wymiana i naprawa wszystkich drzwi w lokalu włącznie z drzwiami wejściowymi do lokalu,

**Załącznik nr 1**

<b>§ 2</b>	<b>§ 3</b>
<b>Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie Spółdzielni</b>	<b>Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie użytkownika lokalu</b>
<b>c.d. Stolarka budowlana</b>	
	polegająca na wstawianiu łąt, usuwaniu uszkodzeń, naprawie lub wymianie okuć, zamków i zamknięć oraz oszklenia - również w pomieszczeniach przynależnych, - malowanie drzwi odpowiednimi farbami, w miarę potrzeby i ze względów estetycznych – również w pomieszczeniach przynależnych
<b>IX. Przewody kominowe</b>	
1.Naprawy i konserwacja: - przewody dymowe (dla pieców na opał stały), - przewody spalinowe (dla podgrzewaczy gazowych), - przewody wentylacyjne.	1.Naprawy i wymiana: - rura odprowadzająca spaliny z podgrzewacza gazowego. - kratki wentylacyjne.
<b>X. Elementy budowlano-wykończeniowe</b>	
1.Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni ( np.: usunięcie skutków powstałych z powodu nieszczelności dachu, lub innych przyczyn leżących po stronie Spółdzielni ), jednakże z wyłączeniem przypadku gdy uszkodzony otrzymał, z tytułu powstałej szkody, odszkodowanie od firmy ubezpieczeniowej. 2. Naprawy elementów konstrukcyjnych balkonów trwale połączonych z budynkiem. 3.Naprawy, o których mowa w ust. 1 i 2 finansowane są z funduszu na remonty.	1.Naprawa i wymiana podłóży, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, parkietu, paneli itp. 2.Naprawa lub wymiana tynków, ściennych wykładzin ceramicznych, tapet, boazerii, paneli ściennych itp. 3.Malowanie ścian, sufitów, podłóg, tapetowanie, z częstotliwością zapewniającą właściwości techniczno-estetyczne. 4.Naprawa i wymiana mebli wbudowanych. 5.Naprawa i wymiana progów wejściowych do Lokalu. 6.Naprawy podłóg, ścian i sufitów w pomieszczeniach przynależnych. 7.Malowanie antykorozyjne elementów stalowych barierki balkonów – w okresach wynikających z właściwości techniczno – estetycznych. 8.Naprawa lub wymiana posadzek balkonów. 9.Ponoszenie kosztów dorobienia kluczy do nowo zamontowanych lub wymienianych zamków do drzwi wejściowych do lokalu, do budynku, do piwnic i innych pomieszczeń ogólnego użytku.