

## REGULAMIN

### PODZIAŁU OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW

### W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

#### §1.

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

#### §2.

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali zalicza się:

a) naprawy przewodów instalacyjnych znajdujących się wewnątrz lokali:

- instalacji elektrycznej (z wyłączeniem gniazd wtykowych, przełączników oraz innego osprzętu elektrycznego),

- instalacji gazowej (z wyłączeniem odbiorników gazowych tj. kuchenki i piecyki gazowe),

- instalacji co.,

- instalacji c.c.w. i zimnej wody (z wyłączeniem armatury i urządzeń sanitarnych),

b) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków

powstałych na skutek nieszczelności dachu itp.),

c) naprawę lub wymianę okien i drzwi balkonowych\* w przypadku komisyjnego stwierdzenia wad uniemożliwiających ich właściwe funkcjonowanie, powstałych pomimo właściwej konserwacji przez użytkownika lokalu,

2. Naprawy o których mowa w pkt. 1 finansowane są z funduszu na remonty.

3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia spowodowanego przez członka w wyniku samowolnego wykonywania przeróbek w mieszkaniu, obowiązek usunięcia uszkodzeń spoczywa na użytkowniku mieszkania.

4. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.

§3. 1. Do obowiązków członka w zakresie napraw wewnątrz lokali zalicza się:

a) obowiązek odnawiania lokalu polegający na:

- malowaniu lub tapetowaniu sufitów i ścian wynikających z potrzeb techniczno-estetycznych,

- malowaniu, farbami do tego celu przeznaczonymi, drzwi i okien, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania, oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, sputczek, wanień, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją,

- malowaniu zewnętrznych stron okien, drzwi oraz balustrad balkonowych, emulsyjnym malowaniu loggi i płyt balkonowych wewnętrznych z zachowaniem ogólnej kolorystyki budynku, w miarę potrzeby wynikającej ze zużycia, lub odpadnięcia farby.

b) obowiązek naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń,

c) obowiązek naprawy i wymiany podłóg, polegający na remoncie podłoża, wymianie parkietó

w, wykładzin itp.,

d) szklenie i uszczelnianie okien, drzwi, a także naprawa i wymiana zamków i okuć,

e) usuwanie zatkali przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych mieszkania (muszli, zlewów, wanien, umywalek),

f) naprawy mebli wbudowanych i pozostałego wyposażenia ponadnormatywnego,

g) utrzymanie właściwych warunków użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej i gazu, niezależnie od miejsca ich usytuowania (np. na klatce schodowej) oraz niezwłoczne informowanie dostawcy o ich uszkodzeniu (np. zerwanie plomby, blokada licznika itp.).

2. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.

3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego członka, poza opłatami czynszowymi /eksploatacyjnymi/ uiszczanymi za używanie lokalu.

4. Dokonywanie wszelkich zmian konstrukcyjnych (stawianie i rozbieranie ścianek działowych,

przebudowa balkonów itp) oraz jakichkolwiek przeróbek istniejących instalacji wymaga zgody OSM i ewentualnie odpowiednich władz budowlanych. Zabrania się zabudowywania zaworów, liczników i wewnętrznej instalacji gazowej.

### §4.

W odniesieniu do najemców w budynkach Spółdzielni rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali ustala zawarta między stronami umowa najmu. Przyjęcie analogicznego podziału zakresu obowiązków jak między Spółdzielnią i członkiem, dopuszczalne jest pod warunkiem wprowadzenia tego podziału do umowy najmu i odpowiedniego skalkulowania wysokości odpisów na remonty naliczanych w ramach czynszu najmu.

### §5.

Traci moc obowiązujący Regulamin podziału obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali uchwalony w dniu 13.08.1997r.

§6.

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą - uchwałą

nr 168 z dnia 27.12.1999 r.

**ANEKS NR 1**

do Regulaminu podziału obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali

§ 1.

W § 2 pkt. 1c w/w Regulaminu dopisuje się słowa:

„za odpłatnością ze strony użytkownika mieszkania w wysokości 20% kosztu wymiany stolarki”;

§ 2.

Inne postanowienia Regulaminu nie ulegają zmianie.

§3

1. Aneks zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą dnia 27 X 2000 r.

uchwałą nr 129/2000

2. Aneks wchodzi w życie z dniem 01.01.2001 r.

**ANEKS Nr 2**

do Regulaminu podziału obowiązków Spółdzielni i członków

w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§1

1. W § 2 ust. 1c otrzymuje brzmienie: „ naprawę lub wymianę okien i drzwi balkonowych w przypadku komisijnego stwierdzenia wad uniemożliwiających ich właściwe funkcjonowanie, powstałych pomimo właściwej konserwacji przez użytkownika lokalu. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej odbywa się zgodnie z „Regulaminem wymiany okien i drzwi balkonowych w zasobach Ostrowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej,"”;

2. W § 2 ust. 1 dopisuje się ust. 1d o treści: „naprawę zamków i okuć w oknach i drzwiach

balkonowych po wymianie przez OSM na nowe w okresie trwania gwarancji. Po okresie gwarancji obowiązek naprawy leży po stronie użytkownika mieszkania".

§2

Inne postanowienia Regulaminu nie ulegają zmianie.

§3

1. Aneks wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

2. Aneks zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej Nr 74 z dnia 26.08.2004 r. Protokół Nr 10/2004

**ANEKS Nr3**

do Regulaminu podziału obowiązków Spółdzielni i członków

w zakresie napraw wewnątrz lokali

§1

Tytuł Regulaminu ulega zmianie i otrzymuje brzmienie:

„Regulamin podziału obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie napraw wewnątrz lokali”;

§2.

W § 2 ust. 1a, po ostatnim akapicie dopisuje się akapit o treści:  
„- montaż wodomierzy i ich legalizacja”;

W § 2 ust. 1 dopisuje się ust. 1e o treści:  
„d) dezynsekcję, dezynfekcję i deratyzację”;

§3.



W treści Regulaminu, z wyłączeniem § 5, zmianie ulega zwrot "członkowie" (niezależnie od odmiany fleksyjnej) i otrzymuje brzmienie: "użytkownicy lokali mieszkalnych" we właściwej formie gramatycznej.

§4.

Inne postanowienia Regulaminu nie ulegają zmianie.

§5.

Aneks wchodzi w życie z dniem 01.01.2008 r.

Aneks zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej OSM Nr107 z dnia 18 XII 2007 r. Prot. Nr 11/2007

**A N E K S ę Nr 4**

do Regulaminu podziału obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali

mieszkalnych w zakresie napraw wewnątrz lokali

Niniejszym wprowadza się następujące zmiany do cytowanego wyżej Regulaminu:

§ 1.

W §3 ust. 1 dopisuje się pkt. „h” o treści:

„h) obowiązek naprawy lub wymiany drzwi wejściowych do mieszkania”;

§ 2.

Po § 4 dodaje się § 4<sup>1</sup> w brzmieniu:

„Montaż domofonów odbywa się przez mieszkańców danej klatki w budynku we własnym

zakresie i na własny koszt. Przed przystąpieniem do montażu warunki techniczne winny być uzgodnione z administracją danego osiedla”;

§ 3.

Inne postanowienia Regulaminu nie ulegają zmianie.

§ 4.

1. Aneks wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

2. Aneks zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej OSM Nr 9 z dnia 28.02.2013r.

Prot. Nr 2/2013