

**UCHWAŁA nr 17 /2008**

Rady Nadzorczej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Jeleniej Górze  
z dnia 13 maja 2008 roku

w sprawie uchwalenia regulaminu „Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali”.

Na podstawie § 113 statutu Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza postanawia, co następuje :

§ 1

Uchwala się w brzmieniu załącznika regulamin „Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali” w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 2

Traci moc regulamin „Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali” uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 14 października 2004 roku uchwała nr 40/2004.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 czerwca 2008 roku.

Rada Nadzorcza JSM

## **JELENIÓGÓRSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**

### **R E G U L A M I N**

#### **„Obowiązki Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali”**

##### **§ 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.

##### **§ 3**

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

1. Szczegółowy zakres określony został w **Załączniku nr 1**.
2. Dopuszcza się - w uzasadnionych przypadkach, potwierdzonych protokolarnie przez komisję Spółdzielni – przeprowadzenie samodzielnie przez członka JSM 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 Członka**

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

Rada Nadzorcza JSM

§ 3	§ 4
Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie Spółdzielni	Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie Członka Spółdzielni
<b>I. Instalacji 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>1. Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu elementów instalacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wodomierze wraz z wężykami,</li> <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 wraz z wężykami,</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,</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.</li> <li>- muszle, sedesy, 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>- tablic elektrycznych dla wkładek bezpiecznikowych,</li> <li>- przycisków dzwonekowych na klatce schodowej, zamontowanych 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>- przycisków dzwonekowych zamontowanych przez lokatora,</li> </ul>

§ 2	§ 3
<b>Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie Spółdzielni</b>	<b>Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie Członka Spółdzielni</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 standardowego 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.	1. Okna i drzwi balkonowe: - ponoszenie kosztów wymiany stolarki okiennej w oparciu zasady ustalone przez Spółdzielnię, - naprawa okien i drzwi balkonowych oraz parapetów wewnętrznych polegająca na wstawianiu łąt, usuwaniu uszkodzeń, naprawie lub wymianie okuć, zamków i nawietrzaków, - uzupełnienia oszklenia wraz z uszczelnieniem 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,

§ 2	§ 3
<b>Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie Spółdzielni</b>	<b>Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie Członka Spółdzielni</b>
<b>c.d. Stolarka budowlana</b>	
	<p>polegająca na wstawianiu łat, usuwaniu uszkodzeń, naprawie lub wymianie okuć, zamków i zamknięć oraz oszklenia - również w pomieszczeniach przynależnych,</p> <p>- malowanie drzwi odpowiednimi farbami, w miarę potrzeby i ze względów estetycznych – również w pomieszczeniach przynależnych.</p>
<b>IX. Przewody kominowe</b>	
<p>1.Naprawy i konserwacja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przewodów dymowych ( dla pieców na opał stały),</li> <li>- przewodów spalinowych ( dla podgrzewaczy gazowych),</li> <li>- przewodów wentylacyjnych.</li> </ul>	<p>1.Naprawy i wymiana:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rury odprowadzającej spaliny z podgrzewacza Gazowego,</li> <li>- kratki wentylacyjnych.</li> </ul>
<b>X. Elementy budowlano-wykończeniowe</b>	
<p>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.</p> <p>2.Naprawy i wymiany, o których mowa w ust. 1 finansowane są z funduszu na remonty.</p>	<p>1.Naprawa i wymiana podłogi, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, parkietu, paneli itp.</p> <p>2.Naprawa lub wymiana tynków, ściennych wykładzin ceramicznych, tapet, boazerii, paneli ściennych itp.</p> <p>3.Malowanie ścian, sufitów, podłóg, tapetowanie, z częstotliwością zapewniającą właściwości techniczno-estetyczne.</p> <p>4.Naprawa i wymiana mebli wbudowanych</p> <p>5.Naprawa i wymiana progów wejściowych do Lokalu.</p> <p>5.Naprawy podłóg, ścian i sufitów w pomieszczeniach przynależnych.</p> <p>6.Malowanie antykorozyjne elementów stalowych barierki balkonów – w okresach wynikających z właściwości techniczno – estetycznych.</p> <p>7.Ponoszenie kosztów dorobienia kluczy do nowo zamontowanych lub wymienianych zamków dla drzwi wejściowych do lokalu, do budynku, do piwnic i innych pomieszczeń ogólnego użytku.</p>