

REGULAMIN

**określający części wspólne nieruchomości,
które podlegają naprawom i modernizacjom
z gromadzonego funduszu remontowego.**

**w Spółdzielni Mieszkaniowej
„DOM MARZEŃ”**

I. Regulamin określa zasady rozgraniczenia obowiązków w należyтым utrzymaniu nieruchomości między Spółdzielnią a właścicielami lub najemcami lokali.

II. Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz.903).
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2000 r. poz. 1126, z póź. zm.)

§ 1

Do nieruchomości wspólnej zalicza się:

1. Działka gruntu położona w Grudziądzu lub Świeciu w obrębie nieruchomości oraz obiekty znajdujące się na tej działce, a mianowicie:
 - a) chodniki, schody, murki oporowe, ogrodzenie, bramy, furtki, parkingi i place manewrowe, utrzymanie terenów zielonych,
 - b) wycinanie drzew dozwolone jest po uzyskaniu zgody Wydziału Inżynierii Miejskiej i Gospodarki Komunalnej i Ochrony środowiska Urzędu Miejskiego),
 - c) lampy oświetleniowe,
 - d) plac zabaw,
 - e) inne elementy małej architektury zewnętrznej.

2. Fundamenty i inne elementy posadowienia budynku.

3. Ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi oraz tynkami wewnętrznymi powłokami malarskimi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej.

(okna w lokalach i w piwnicach oraz drzwi balkonowe stanowią własność właścicieli poszczególnych lokali);

(zmiana kolorystyki okien, kolorystyki drzwi garażowych, ich kształtu oraz wymiarów wymaga zgody Wydziału Budownictwa i Geodezji Urzędu Miejskiego w Grudziądzu lub Świeciu).

4. Klatki schodowe wraz ze schodami i tynkiem, bez drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych.

5. Drzwi wejściowe na klatki schodowe wraz z zamkami i jednym kluczem do drzwi dla każdego lokalu, a także drzwi wejściowe na korytarze piwniczne.

6. Ściany działowe z wyjątkiem ścian usytuowanych wewnątrz poszczególnych lokali. (samodzielne dokonywanie przebudowy ścian działowych znajdujących się wewnątrz poszczególnych lokali dopuszczalne jest tylko po uzyskaniu zgody Spółdzielni).
7. Dach wraz z konstrukcją nośną i stropodachem oraz rynny, obróbki blacharskie, włązy dachowe, drabiny.
8. Stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami bez tynków i powłok malarskich.
9. Przewody kominowo-wentylacyjne bez tynków i kratki wentylacyjnych w lokalach.
10. Obudowy rur kanalizacyjnych bez tynków.
11. Instalacja domofonowa bez aparatów w lokalach.
12. Instalacja elektryczna:
 - a) wewnętrzne linie zasilające – od licznika indywidualnego na klatce schodowej do skrzynki bezpiecznikowej wewnątrz lokalu;
 - b) instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnego użytku wraz z oprawami oświetleniowymi umieszczonymi na zewnętrznych ścianach budynku;
 - c) obudowy administracyjne instalacji elektrycznej.
13. Instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych.
14. Instalacja ciepłej wody od węzła cieplnego (od rozdzielnika w węźle cieplnym) do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych.
15. Instalacja kanalizacyjna – pionki kanalizacyjne, instalacja w pomieszczeniach wspólnych wraz z przyłączeniami, a także wewnętrzne i zewnętrzne rury spustowe oraz część przykanalików do pierwszej studzienki rewizyjnej, licząc od budynku.
16. Instalacja centralnego ogrzewania od węzła głównego do wejścia instalacji do lokalu z pionami włącznie.
17. Balkony i loggie – ich płyta nośna wraz z obróbkami blacharskimi i izolacja przeciwwodna bez płytek ceramicznych. W razie konieczności kapitalnego remontu płyty balkonowej (zerwanie warstwy betonu, izolacji przeciwwodnej, blacharki itd.) tam gdzie występuje trwałe uszkodzenie blacharki lub nastąpiło rozszczelnienie izolacji przeciwwodnej, Spółdzielnia dokona przedmiotowego remontu z funduszu remontowego, lecz bez odtworzenia płytek ceramicznych, jeśli na remontowanym balkonie lub loggii występowały.

18. Balustrady i lustra balkonowe – z zastrzeżeniem, że roboty malarskie i estetyczne utrzymanie tych elementów leży po stronie właściciela lub najemcy lokalu.

§ 2

Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.01.2009 roku.

Zarząd