

## REGULAMIN REMONTOWY

1. Regulamin Remontowy zwany dalej **Regulaminem** określa prawa i obowiązki najemców lokali mieszkalnych, zwanych dalej **Lokatorami** oraz Zarządu Budynków Miejskich zwanego dalej **ZBM**, w zakresie użytkowania, remontów i technicznego utrzymania budynków i lokali mieszkalnych.

## OBOWIĄZKI ZBM

2. ZBM odpowiada za stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych, oraz prowadzi konieczne naprawy i remonty następujących elementów budynku i mieszkań:

- a. elementy konstrukcyjne i zewnętrzne takie jak: mury, stropy, dachy, elewacje,
- b. elementy wspólne budynku takie jak: klatki schodowe, korytarze, piwnice (poza komórkami lokatorskimi),
- c. stolarka okienna,
- d. stolarka drzwiowa zewnętrzna wejściowa do budynku,
- e. stolarka drzwiowa zewnętrzna wejściowa do mieszkań (tylko w przypadku, gdy są jednocześnie drzwiami zewnętrznymi budynku),
- f. instalacja wod-kan do podejść instalacyjnych w ścianach (wszystkie elementy instalacji znajdujące się w ścianach, szybkach i posadzkach, wraz z zaworem głównym w mieszkaniu),
- g. instalacja gazu do podejść instalacyjnych (instalacja gazu wraz z zaworem głównym i zaworami przed urządzeniami),
- h. instalacja wentylacji,
- i. instalacja elektryczna do gniazdek wraz z zabezpieczeniami (bez gniazdek),
- j. instalacja telewizyjna (łącznie z gniazdkami),
- k. przyłącza instalacyjne do budynku,
- l. urządzenia zapewniające centralne ogrzewane i ciepłą wodę (wymienniki ciepła, piony i poziomy instalacyjne, grzejniki, zawory, głowice termostatyczne, podzielniki),
- m. urządzenia zapewniające indywidualne ogrzewanie znajdujące się w lokalach mieszkalnych (indywidualny wymiennik ciepła – logoterma, kocioł gazowy użytkowany do ogrzewania mieszkania),

- n. wszystkie elementy wykończenia i wyposażenia części wspólnych budynku poza mieszkaniami,
  - o. balkony i balustrady,
  - p. elementy zewnętrznego zagospodarowania terenu jak parkingi, chodniki, dojścia do budynku.
- 3.** ZBM odpowiada za uszkodzenia elementów wykończenia i wyposażenia mieszkań, które uległy uszkodzeniu podczas prowadzonych przez ZBM prac budowlano - remontowych.
- 4.** ZBM odpowiada za uszkodzenia elementów wykończenia i wyposażenia mieszkań, które uległy uszkodzeniu na skutek awarii elementów budynku lub instalacji, za które odpowiada ZBM .
- 5.** W przypadku, gdy konieczność remontu lub naprawy powstała na skutek niewłaściwego użytkowania lub dewastacji, ZBM może wykonać niezbędne prace remontowe na koszt Lokatora.

#### **OBOWIĄZKI LOKATORA**

- 6.** Lokator odpowiada za stan techniczny wynajmowanego mieszkania i jego wyposażenia w tym naprawę, wymianę lub remont następujących elementów:
- a. wyposażenie i osprzęt instalacyjny wod-kan (baterie łazienkowe i kuchenne, wężyki podłączeniowe, zaworki przy wężykach, bojler elektryczny, kratki wentylacyjne, muszle klozetowe, wanny, brodziki, kabiny prysznicowe wraz z uszczelnieniami - silikon),
  - b. syfony i podłączenia urządzeń sanitarnych wraz z utrzymaniem ich drożności,
  - c. wyposażenie i osprzęt instalacji gazu (gazowe podgrzewacze wody, kuchenki gazowe),
  - d. wyposażenie i osprzęt instalacyjny elektryczny (gniazdka, wyłączniki, oprawy oświetleniowe, kuchnie elektryczne),
  - e. instalacja domofonowa (urządzenie odbiorcze ze słuchawką - unifon),
  - f. stolarka drzwiowa wewnętrzna (ościeżnice, skrzydła, zamki, wkładki, klamki),
  - g. drzwi wejściowe do mieszkań (o ile nie są to równocześnie drzwi zewnętrzne do budynku),
  - h. rolety, żaluzje wewnętrzne,
  - i. elementy wykończenia jak np. tynk, sufity podwieszane, okładziny ścienne i podłogowe.
- 7.** O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić ZBM, w przeciwnym wypadku Lokator ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w zajmowanym przez niego mieszkaniu lub w lokalu sąsiadów.

**8.** W przypadku uszkodzenia lub wyłączenia zabezpieczeń elektrycznych (bezpieczniki) na skutek usterki urządzeń odbiorczych lub niewłaściwego użytkowania instalacji elektrycznej koszt przywrócenia sprawności instalacji obciąża Lokatora.

**9.** W przypadku zaniechania wykonania niezbędnych napraw i remontów przez Lokatora, ZBM może wykonać niezbędne prace na koszt Lokatora.

#### **ZASADY PROWADZENIA PRAC REMONTOWYCH PRZEZ LOKATORA**

**10.** Wykonanie prac remontowych w mieszkaniu wymaga pisemnej zgody ZBM za wyjątkiem:

- a. robót tynkarsko – malarskich,
- b. remontu lub wymiany okładzin ściennych i podłogowych (płytki, panele, wykładziny),
- c. remontu lub wymiany okładzin sufitowych (sufity podwieszane),
- d. napraw lub wymiany drzwi wewnętrznych,
- e. remontu lub wymiany elementów wyposażenia takich jak: gniazdka, włączniki, oprawy oświetleniowe, baterie łazienkowe i kuchenne, wężyki podłączeniowe, zaworki przy wężykach, bojler elektryczne, syfony, przewody odpływowe urządzeń sanitarnych.

**11.** Zabronione jest wykonywanie jakichkolwiek prac naruszających konstrukcję budynków (ścian, stropów, dachów, przewodów kominowych i wentylacyjnych).

**12.** Zabronione jest wykonywanie jakichkolwiek prac budowlanych w częściach wspólnych budynków (klatki schodowe, korytarze, piwnice), oraz naruszających elewacje i dachy budynków.

**13.** Zabronione jest montowanie bez zgody ZBM urządzeń zewnętrznych takich jak: anteny, rolety zewnętrzne, urządzenia klimatyzacyjne, systemy monitoringu wizyjnego.

**14.** Zabronione jest wykonywanie bez zgody ZBM prac naruszających instalację gazu, w tym montaż lub wymianę urządzeń.

**15.** Zabronione jest dokonywanie bez zgody ZBM zmian użytkowania kanałów dymowych, spalinowych lub wentylacyjnych, ich blokowania, przerabiania i instalowania w nich wentylatorów, okapów kuchennych i innych urządzeń.

**16.** Przed zainstalowaniem (wymianą) urządzeń elektrycznych o znacznym poborze energii (np. podgrzewacze wody, kuchenki elektryczne) należy uzyskać z ZBM potwierdzenie, że instalacja elektryczna w lokalu nadaje się do zasilania urządzenia. Podłączenia urządzenia może dokonać wyłącznie osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia. Wszelkie uszkodzenia instalacji spowodowane samowolnym doбором urządzeń lub niewłaściwym ich podłączeniem obciążają Lokatora.

**17.** Wszystkie prace remontowe wykonywane przez Lokatora są wykonywane na jego koszt bez możliwości ich zwrotu lub rozliczenia przez ZBM.

- 18.** Lokator odpowiada za wszystkie ewentualne szkody powstałe w wyniku prowadzonych prac remontowych.
- 19.** Prace remontowe można wykonywać wyłącznie w godzinach określonych Regulaminem Porządku Domowego.
- 20.** Obowiązkiem Lokatora jest zutylizowanie odpadów budowlanych we własnym zakresie oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 21.** Nieodpuszczalne jest pozostawienie odpadów budowlanych w śmietniku przynależnym do budynku.
- 22.** Wszelkie remonty winny być wykonywane zgodnie ze sztuką budowlaną i w razie potrzeby przez osoby do tego uprawnione.

### **ZASADY UŻYTKOWANIA INSTALACJI TELEWIZYJNEJ**

- 23.** Korzystanie z instalacji telewizji zbiorczej możliwe jest tylko w tych budynkach ZBM, które zostały wyposażone w taką instalację.
- 24.** ZBM odpowiada za naprawy i konserwację instalacji telewizji zbiorczej, oraz dostarczenie do mieszkania (do gniazdka) sygnału pozwalającego na odbiór kanałów cyfrowej telewizji naziemnej (DVBT) i satelitarnej (Hotbird).
- 25.** ZBM nie odpowiada za nieprawidłowości w odbiorze sygnału w przypadku:
  - a. fizycznego uszkodzenia gniazda TV w użytkowanym mieszkaniu,
  - b. uszkodzenia przewodu łączącego urządzenie odbiorcze z gniazdkiem,
  - c. niewłaściwego doboru lub strojenia urządzeń odbiorczych (dekoder, telewizor),
  - d. usterek urządzeń odbiorczych (telewizor, dekodek),
  - e. podłączenia więcej niż jednego urządzenia odbiorczego w użytkowanym mieszkaniu.
- 26.** Usterki określone w pkt 25 Lokator jest zobowiązany usunąć we własnym zakresie i na własny koszt.
- 27.** ZBM nie zapewnia stałej i niezmiennej ilości kanałów telewizji naziemnej DVBT, oraz nie odpowiada za braki sygnału spowodowane przez nadawcę.
- 28.** ZBM nie gwarantuje możliwości współpracy instalacji z urządzeniami nagrywającymi.
- 29.** Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w gniazdo TV. W przypadku stwierdzenia przeróbek, przepięć lub fizycznego uszkodzenia koszt naprawy lub wymiany gniazda TV obciąża Lokatora.

### **ZASADY UŻYTKOWANIA INSTALACJI INTERNETOWEJ**

- 30.** Korzystanie ze zbiorczej instalacji światłowodowej doprowadzonej przez ZBM, możliwe jest wyłącznie w wybranych budynkach, które zostały wyposażone w taką instalację.
- 31.** ZBM odpowiada za naprawy i konserwacje, oraz zapewnia możliwość dostarczenia sygnału do skrzynki rozdzielczej w mieszkaniu, tylko dla zbiorczej instalacji światłowodowej doprowadzonej przez ZBM .
- 32.** Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w skrzynkę rozdzielczą w mieszkaniu (poza podłączeniem urządzeń przez dostawcę Internetu). Lokator odpowiada za uszkodzenia skrzynki i znajdujących się tam przewodów, również przez osoby trzecie np. dostawcę Internetu.
- 33.** W budynkach niewyposażonych w zbiorczą instalację światłowodową doprowadzoną przez ZBM można korzystać z instalacji wykonanych przez dostawcę Internetu.
- 34.** Każdorazowo przed doprowadzeniem nowej instalacji do mieszkania dostawca Internetu zobowiązany jest uzyskać stosowną zgodę i warunki techniczne w ZBM.
- 35.** ZBM nie odpowiada za naprawy i konserwację instalacji doprowadzonej do mieszkania przez dostawcę Internetu.
- 36.** W każdym przypadku za szybkość i inne parametry techniczne łącza internetowego odpowiada wyłącznie dostawca Internetu, z którym Lokator zawarł indywidualną umowę.

#### **STOLARKA OKIENNA**

- 37.** ZBM dokonuje napraw i partycypuje w koszcie wymiany stolarki okiennej.
- 38.** ZBM dokonuje modernizacji stolarki okiennej poprzez montaż nawiewników okiennych, gdy wynika to z zaleceń kominiarskich.
- 39.** Szczegółowe zasady wymiany stolarki okiennej określone zostały w Regulaminie Wymiany Stolarki.
- 40.** ZBM nie dokonuje napraw i wymiany stolarki (w tym również szyb), w przypadku stwierdzenia uszkodzeń powstałych na skutek niewłaściwego użytkowania lub dewastacji.

#### **PRZEKAZANIE MIESZKANIA I GWARANCJA**

- 41.** Przekazując Lokatorowi mieszkanie, ZBM udziela gwarancji na elementy wykończenia i wyposażenia, które znajdują się w mieszkaniu w momencie przekazania.
- 42.** Gwarancja udzielana jest na okres 6 miesięcy, licząc od daty protokolarnego przejęcia mieszkania.
- 43.** Gwarancji podlegają usterki powstałe w trakcie użytkowania mieszkania lub niemożliwe do stwierdzenia w momencie przekazania mieszkania.
- 44.** Gwarancji nie podlegają widoczne usterki co do których Lokator nie zgłosił pisemnie zastrzeżeń w chwili protokolarnego przekazania mieszkania.
- 45.** Gwarancji nie podlegają usterki powstałe w wyniku dewastacji lub nieprawidłowego użytkowania.

46. Po okresie gwarancji w zakresie napraw i remontów obowiązują ogólne zasady przeprowadzania remontów i technicznego utrzymania mieszkań opisane w **Regulaminie**.

#### **ZDANIE MIESZKANIA**

47. Po zakończeniu obowiązywania umowy najmu, rezygnacji z dalszego zajmowania lokalu lub w wyniku wykonania eksmisji, Lokator jest zobowiązany do zdania mieszkania w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu z dnia jego przejęcia - określonym w protokole zdawczo - odbiorczym. Dotyczy to wszystkich elementów wykończenia i wyposażenia mieszkania.
48. W przypadku stwierdzenia dokonania bez zgody ZBM, istotnych zmian w zakresie wyposażenia lub funkcjonalności mieszkania, Lokator może zostać zobowiązany do przywrócenia mieszkania do stanu pierwotnego, w terminie wyznaczonym przez ZBM.
49. W przypadku niewywiązania się Lokatora z obowiązków, o których mowa w pkt 47 i 48, ZBM wykona konieczne prace remontowe i obciąży kosztami Lokatora.

#### **UDOSTĘPNIANIE MIESZKAŃ I OBOWIĄZKOWE KONTROLE**

50. Lokator zobowiązany jest każdorazowo udostępniać mieszkanie w celu usunięcia awarii lub wykonania remontów prowadzonych przez ZBM.
51. Lokator zobowiązany jest udostępniać mieszkanie w celu przeprowadzenia kontroli stanu technicznego mieszkania na każde wezwanie pracowników ZBM lub podmiotów zewnętrznych działających na zlecenie ZBM po uprzednim poinformowaniu o terminie kontroli (np. mistrz kominiarski).
52. Lokator zobowiązany jest do wykonania zaleceń wynikających z przeprowadzonych kontroli w zakresie przynależnym lokatorowi zgodnie z **Regulaminem**.
53. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu przez Lokatora lub wystąpienia zagrożenia życia, zdrowia lub mienia, pracownicy ZBM mają prawo wejścia do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji, w celu dokonania niezbędnych czynności kontrolnych, usunięcia awarii.

#### **USTALENIA W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA UŻYTKOWANIA**

54. Lokator jest zobowiązany do realizacji zaleceń zawartych w protokole z kontroli przewodów spalinowych i wentylacyjnych (kontrola kominiarska) w zakresie urządzeń i wyposażenia mieszkania, za które odpowiada zgodnie z **Regulaminem**. Protokół jest przekazywany lokatorowi każdorazowo po przeprowadzeniu kontroli.
55. Lokator jest zobowiązany do realizacji zaleceń zawartych w protokole z kontroli instalacji gazu w zakresie urządzeń i wyposażenia mieszkania za które odpowiada zgodnie z **Regulaminem** Protokół jest przekazywany lokatorowi każdorazowo po przeprowadzeniu kontroli.
56. Zabroniona jest jakakolwiek ingerencja w kratki wentylacyjne, w tym w szczególności ich zasłanianie, zmniejszanie i ograniczanie przepływu powietrza.
57. Zabronione jest podłączanie do krutek wentylacyjnych jakichkolwiek urządzeń, w tym

okapów kuchennych i wentylatorów.

58. Lokator odpowiada za czystość i drożność kratki wentylacyjnych w mieszkaniu.
59. Zabronione jest trwałe lub czasowe zamykanie, zaklejanie lub zmniejszanie przepływu powietrza przez nawiewniki okienne.
60. Zabronione jest użytkowanie drzwi wewnętrznych (łazienka, kuchnia) które nie zapewniają prawidłowej wentylacji (niewłaściwa kratka wentylacyjna). Lokator zobowiązany jest do niezwłocznej realizacji zaleceń z protokołu kontroli kominiarskiej, w tym zakresie.
61. Lokator mieszkania wyposażonego w urządzenia gazowe takie jak przepływowy gazowy podgrzewacz wody użytkowej (Junkers) lub kuchenka gazowa, zobowiązany jest do dbania o stan techniczny tych urządzeń i dokonywanie wymaganych przez producenta przeglądów i konserwacji w tym jeśli to konieczne do wymiany urządzenia.
62. Wszelkie prace montażowe, naprawcze i konserwacyjne urządzeń gazowych mogą być wykonywane jedynie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

#### **USUWANIE SZKÓD W MIESZKANIACH POWSTAŁYCH Z WINY ZBM**

63. ZBM ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe z nieprawidłowego funkcjonowania lub awarii elementów budynku (np. instalacji, dachów) za które odpowiada zgodnie z **Regulaminem**.
64. Lokator jest zobowiązany do zgłoszenia ZBM szkody w terminie do 14 dni od momentu jej powstania. Przekroczenie terminu zgłaszania szkody może skutkować odmową uznania roszczenia przez ZBM.

#### **USUWANIE SZKÓD W MIESZKANIACH POWSTAŁYCH Z WINY LOKATORA LUB OSÓB TRZECICH**

65. Zgodnie z **Regulaminem**, Lokator ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe z nieprawidłowego funkcjonowania lub awarii elementów mieszkania i jego wyposażenia. Dotyczy to zarówno szkód w mieniu własnym Lokatora, jak i szkód wyrządzonych osobom trzecim.
66. W przypadku szkody wyrządzonej przez osoby trzecie (np. zalanie przez sąsiada) Lokator zobowiązany jest do dochodzenia naprawienia szkody bezpośrednio od sprawcy.

#### **USTALENIA KOŃCOWE**

67. **Regulamin** stanowi integralną część umowy najmu mieszkania.
68. ZBM zastrzega sobie prawo do zmian **Regulaminu**.
69. Aktualna wersja regulaminu jest dostępna na stronie internetowej ZBM pod adresem [www.zbmzory.pl](http://www.zbmzory.pl) oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej.
70. Zmiany zapisów **Regulaminu** nie wymagają zmiany umowy.
71. W przypadku uporczywego, rażącego lub zagrażającego bezpieczeństwu wykroczenia przeciwko postanowieniom **Regulaminu**, ZBM może wypowiedzieć umowę najmu i skierować sprawę na drogę postępowania sądowego.

**72.** Pozostałe prawa i obowiązki najemców reguluje **Regulamin Porządku Domowego**.

**73.** W sprawach spornych decyzje podejmuje dyrektor ZBM.

**74.** W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem rozstrzygnięcia podejmuje Sąd Rejonowy w Żorach.