

Informacje objaśniające do wykonywanych prac w zakresie obsługi konserwacyjnej (awaryjnej) i napraw bieżących w odniesieniu do Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 Nr 71 poz. 733 t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11, 1243.), po bezpośrednim wezwaniu Wykonawcy przez lokatorów, w budynkach gminnych:

Obsługa konserwacyjna (awaryjna) i naprawy bieżące wykonywane na rzecz i koszt ZBMITBS Sp. z o.o.

Art. 6a. 1. Wynajmujący (**ZBM II TBS**) jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami. (**instalacje do punktów odbioru, do punktów czterpalnych i armatury w lokalach**).

2. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.

3. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia; (**wyposażenie i części wspólne budynku poza lokalami mieszkalnymi**);

2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat po-wstałych z jego winy; (**wyposażenie i części wspólne poza lokalami mieszkalnymi – wszelkie akty wandalizmu zgłaszać do tut. ZBM II TBS**);

3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:

a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,

b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków. (**w przypadkach uprzednio zastosowanych wadliwych materiałów lub osprzętów, pracy konstrukcji budynku, losowych zdarzeń, powstałych anomalii pogodowych – każdorazowo zgłaszać te przypadki do tut. ZBM II TBS przed ich usunięciem – wyjątek stanowią sytuacje awaryjne lub stanowiące zagrożenie dla życia i zdrowia**);

Obsługa konserwacyjna (awaryjna) i naprawy bieżące wykonywane na rzecz i koszt lokatora

Art. 6b. 1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno--sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze (**strychy, piwnice**) oraz otoczenie budynku.

2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;

2) okien i drzwi;

3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;

4) **kuchenek**, trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czterpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;

5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;

6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;

7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;

8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;

9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:

a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.