

REGULAMIN

podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.

DZIAŁ I. LOKALE MIESZKALNE

Rozdział 1. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a członkami i użytkownikami w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 1.

Naprawami lokali są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia.

§ 2.

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, a w szczególności :
 - 1) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej za wyjątkiem gniazd wtykowych, przełączników i bezpieczników,
 - 2) naprawa lub wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami poza uszkodzeniami mechanicznymi głowic zaworów termostatycznych
 - 3) naprawa lub wymiana instalacji gazowej za wyjątkiem odbiorników gazu, tj. kuchni i piecyków
 - 4) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej, zimnej i ciepłej wody, wraz z wodomierzami, bez podejść wodociągowych za wodomierzami do urządzeń odbiorczych wraz z tymi urządzeniami. W spornych przypadkach dotyczących ewentualnej ingerencji osób trzecich w instalację wykonaną zgodnie z dokumentacją projektową, decyzję co do zakresu prac podejmie komisja powołana przez Zarząd.
 - a) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej – poziomy i piony, bez podejść kanalizacyjnych od pionu do urządzeń odbiorczych wraz z tymi urządzeniami.
 - 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, prawidłowo eksploatowanej i konserwowanej. Zasady wymiany stolarki okiennej w zasobach SSM określa Zał. nr 2 do regulaminu.
 - 6) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni lub tych, których przyczyną są wady technologiczne budynków.
2. Koszty napraw wyszczególnionych w ust. 1 finansowane są środkami funduszu remontowego.

§ 3.

1. Naprawy wewnątrz lokali, nie wymienione w § 2 Regulaminu obciążają członków, użytkowników zamieszkałych w lokalach spółdzielczych.
2. Do szczegółowych obowiązków członków, użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali należy :
 - 1) naprawa z konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych łącznie z ich wymiana
 - 2) naprawa i konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej po wewnętrznej i zewnętrznej stronie, w tym zamknięć i okuć

- 3) naprawa i konserwacja kuchni i grzejników wody przepływowej, wanien, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek z syfonami i elastycznymi przyłączami, baterii, zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- 4) naprawa, konserwacja i wymiana osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów
- 5) naprawa i konserwacja przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności
 - a) naprawa i konserwacja podejść wodociągowych, wody zimnej i ciepłej, od wodomierzy do punktów odbiorczych wraz z tymi urządzeniami.
- 6) malowanie sufitów i ścian lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych zastosowanych materiałów pokryciowych
- 7) malowanie farbą olejną od strony wewnętrznej i zewnętrznej drzwi i okien, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, części zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, rur i innych urządzeń malowanych farbą olejną dla zabezpieczenia przed korozją – w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej je przed zniszczeniem
- 8) usuwanie wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka, użytkownika i jego rodziny lub innych osób przebywających w lokalu.

§ 4.

/uchylony/

Rozdział 2. Rozliczenia finansowe pomiędzy Spółdzielnią a członkiem, użytkownikiem zwalniającym lokal do Spółdzielni.

§ 5.

1. Rozliczenia z tytułu wkładów z członkami, użytkownikami zwalniającymi lokale mieszkalne dokonywane są wg zasad określonych w § 57 – 59 oraz 67 Statutu.
2. Rozliczenia z tytułu udziałów z członkami, użytkownikami zwalniającymi lokale mieszkalne dokonywane są wg zasad określonych w § 20 oraz § 11 ust. 5 Statutu.
3. Rozliczenia z tytułu opłat czynszowych członkami, użytkownikami zwalniającymi lokale mieszkalne są zgodne z § 119 Statutu.

§ 6.

Członek, użytkownik zwalniający lokal mieszkalny jest zobowiązany do :

1. odnowienia lokalu lub pokrycia kosztu odnowienia przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu polega na :
 - 1) malowaniu ścian i sufitów mlekiem wapiennym po uprzednim odpowiednim ich przygotowaniu
 - 2) malowaniu ścian i lamperii farbą olejną (jeżeli takie rozwiązanie istniało w chwili przyjęcia lokalu)
 - 3) malowaniu stolarki okiennej i drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej
 - 4) malowaniu przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, instalacji i grzejników centralnego ogrzewania
2. usunięcia lub pokrycia kosztów usunięcia uszkodzeń lokalu powstałych z winy członka, użytkownika lub innych osób z nim przebywających
3. pokrycia kosztów zużycia lub wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania zainstalowanych w ramach budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu
4. pokrycia kosztów zużycia lub wymiany podłóg.

§ 7.

Spółdzielnia może odstąpić od określonych w § 6 ust. 1 i 2 zasad rozliczeń w sytuacji, gdy członkowie, użytkownicy zwalnający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenia o uregulowaniu rozliczeń z tytułu zwolnienia lokalu i przejęcia lokalu między sobą bez udziału Spółdzielni.

§ 8.

1. Członek, użytkownik zwalnający lokal jest zobowiązany do pokrycia kosztów zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu.
2. Koszty zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych ustalane są przez Spółdzielnię proporcjonalnie do stopnia zużycia tych urządzeń.
3. Ocenę stopnia zużycia ustala pracownik Spółdzielni w trakcie oględzin w lokalu w obecności zainteresowanego członka na podstawie faktycznego stanu tych urządzeń. Pomocniczym kryterium oceny są normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych, których wykaz stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
4. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym wg cen rynkowych obowiązujących w dniu zwalniania lokalu powiększona o koszty instalacji tych urządzeń.
5. W przypadku braku aktualnej ceny urządzenia jego wartość w stanie nowym ustala się wg ceny urządzenia podobnego pod względem techniczno – użytkowym i estetycznym.
6. Zasady oceny stopnia zużycia materiałów podłogowych są analogiczne jak w ust. 3 – 5.

§ 9.

Spółdzielnia zobowiązana jest poinformować na piśmie członka, użytkownika zwalnającego lokal o wysokości naliczonych kosztów z tytułu zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych, jak również z tytułu zwrotu kosztów odnowienia lokalu, jeżeli odnowienie dokonała Spółdzielnia.

§ 10.

1. Wpłaconą przez członka, użytkownika zwalnającego lokal kwotę z tytułu zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych i materiałów podłogowych może otrzymać członek, użytkownik przejmujący lokal.
O powyższym Spółdzielnia jest zobowiązana poinformować członka, użytkownika na piśmie.
2. Wypłata członkowi, użytkownikowi obejmującemu zwalniany lokal z tytułu zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych dokonywana jest w ciągu 14 dni od daty otrzymania przydziału lokalu pod warunkiem złożenia pisemnego oświadczenia o przejęciu zobowiązań finansowych związanych z wymianą urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych.

Rozdział 3. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia mieszkań.

§ 11.

1. Nakłady poniesione przez członków, użytkowników z własnych środków i własnym staraniem na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe, stanowią ponadnormatywne wyposażenie mieszkań.

2. Realizacja ponadnormatywnego wyposażenia mieszkań przez członka, użytkownika wymaga zgody Spółdzielni.

§ 12.

1. Wartość nakładów, o których mowa w § 11 nie jest zaliczana na zwiększenie wkładów mieszkaniowego lub budowlanego (nie dotyczy podłóg drewnianych).
2. Członkowi, użytkownikowi nie przysługuje roszczenie o zwrot równowartości wykonanych dodatkowych robót w przypadku zwalniania lokalu, w którym roboty te wykonał (nie dotyczy podłóg drewnianych).

DZIAŁ II. LOKALE UŻYTKOWE

Rozdział 1. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią i użytkownikiem w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 13.

Naprawami lokali są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia.

§ 14.

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, a w szczególności :
 - 1) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej za wyjątkiem gniazd wtykowych, przełączników i bezpieczników będącej w standartowym wyposażeniu lokalu. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej nie należy do obowiązków Spółdzielni w przypadku określonym w § 20 ust. 3
 - 2) naprawa lub wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami poza uszkodzeniami mechanicznymi głowic zaworów termostatycznych
 - 3) naprawa lub wymiana instalacji gazowej za wyjątkiem odbiorników gazu, tj. kuchni i piecyków
 - 4) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej, ciepłej wody, kanalizacyjnej i wodomierzy bez urządzeń odbiorczych oraz dopływów i odpływów od tych urządzeń aż do pionów zbiorczych
 - 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, prawidłowo eksploatowanej i konserwowanej po komisyjnym stwierdzeniu jej nie przydatności do dalszej eksploatacji
 - 6) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni lub tych, których przyczyną są wady technologiczne budynków.
2. Koszty napraw wyszczególnionych w ust. 1 finansowane są środkami funduszu remontowego.

§ 15.

1. Naprawy wewnątrz lokali, nie wymienione w § 14 Regulaminu obciążają użytkowników lokali użytkowych.
2. Do szczegółowych obowiązków użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali należy :
 - 1) naprawa z konserwacją podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych łącznie z ich wymianą

- 2) naprawa i konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej po wewnętrznej i zewnętrznej stronie, w tym wymiana oszklenia, zamknięć i okuć oraz wymiana drzwi wewnętrznych w lokalu
 - 3) naprawa i konserwacja urządzeń techniczno-sanitarnych, w które jest wyposażony lokal, łącznie z ich wymianą
 - 4) naprawa, konserwacja i wymiana osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów
 - 5) naprawa i konserwacja przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności
 - 6) malowanie lub tapetowanie sufitów i ścian z częstotliwością wynikającą z własności techniczno-estetycznych zastosowanych materiałów pokryciowych
 - 7) malowanie farbą olejną od strony wewnętrznej i zewnętrznej drzwi i okien, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, części zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, rur i innych urządzeń malowanych farbą olejną dla zabezpieczenia przed korozją – w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej je przed zniszczeniem
 - 8) wymiana wodomierzy, termozaworów i podzielników kosztów uszkodzonych przez użytkownika oraz ponowne założenie zerwanych plomb na urządzeniach pomiarowych obciąża użytkownika.
3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika obciążają użytkownika.

Rozdział 2. Rozliczenia finansowe pomiędzy Spółdzielnią i użytkownikiem zwalnającym lokal do Spółdzielni.

§ 16.

Użytkownik zwalnający lokal użytkowy zobowiązany jest :

1. przekazać lokal spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu polega na :
 - 1) malowaniu ścian i sufitów mlekiem wapiennym po uprzednim odpowiednim ich przygotowaniu
 - 2) malowaniu ścian i lamperii farbą olejną (jeżeli takie rozwiązanie istniało w chwili przyjęcia lokalu)
 - 3) malowaniu stolarki okiennej i drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej
 - 4) malowaniu przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, instalacji i grzejników centralnego ogrzewania
2. pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu, powstałych z winy użytkownika
3. pokryć koszty zużycia lub wymiany urządzeń techniczno -sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu zainstalowanych w ramach budowy lokalu i stanowiących wyposażenie lokalu
4. pokryć koszty zużycia lub wymiany podłóg.

§ 17.

1. Podstawą do rozliczeń finansowych pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem jest sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy.
2. Spółdzielnia może odstąpić od określonych w § 16 zasad rozliczeń w sytuacji, gdy użytkownicy zwalnający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenia o uregulowaniu rozliczeń z tytułu zwolnienia lokalu i przejęcia lokalu między sobą bez udziału Spółdzielni.

§ 18.

1. Użytkownik zwalniający lokal jest zobowiązany do pokrycia kosztów zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu.
2. Koszty zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych ustalane są przez Spółdzielnię proporcjonalnie do stopnia zużycia tych urządzeń.
3. Ocenę stopnia zużycia ustala komisja Spółdzielni z udziałem zainteresowanego użytkownika w trakcie wizji lokalnej na podstawie faktycznego stanu tych urządzeń. Pomocniczym kryterium oceny są normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych, których wykaz stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
4. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym wg cen "Sekocenbud" z kwartału poprzedzającego datę sporządzenia protokołu zdawczo - odbiorczego, powiększona o koszty instalacji tych urządzeń.
5. W przypadku braku aktualnej ceny urządzenia jego wartość w stanie nowym ustala się wg ceny urządzenia podobnego pod względem techniczno – użytkowym i estetycznym.
6. Zasady oceny stopnia zużycia materiałów podłogowych są analogiczne jak w ust. 3 – 5.

§ 19.

Spółdzielnia zobowiązana jest poinformować na piśmie użytkownika zwalniającego lokal o wysokości naliczonych kosztów z tytułu zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych, jak również z tytułu zwrotu kosztów odnowienia lokalu, jeżeli odnowienie dokonała Spółdzielnia.

Rozdział 3. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali.

§ 20.

1. Realizacja wszelkich prac adaptacyjnych lokalu przez użytkownika wymaga pisemnej zgody Spółdzielni i prowadzone są one wyłącznym staraniem i na koszt użytkownika.
2. O fakcie zakończenia adaptacji użytkownik jest zobowiązany powiadomić pisemnie Spółdzielnię. Jednocześnie przy powiadomieniu o zakończonej adaptacji użytkownik zobowiązany jest dostarczyć inwentaryzacje zmian wykonanych w zakresie architektury (np. zmiana usytuowania ścian) i wszelkich instalacji związanych z lokalem. Inwentaryzacje te powinny być wykonane w czytelnej formie graficznej i zawierać stosowny opis wprowadzonych zmian. Dla instalacji wymagane jest dostarczenie badań i pomiarów określonych aktualnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami i normami.
3. W przypadku nie dostarczenia dokumentów określonych w ust. 2 wykonywanie corocznych, wymaganych obowiązującymi przepisami i normami badań oraz wszelkie naprawy i wymiany instalacji wykonywane będą przez użytkownika lokalu własnym staraniem i na własny koszt, bez prawa dochodzenia od Spółdzielni zwrotu poniesionych kosztów.
4. Każdorazowo po adaptacji wykonywany jest pomiar faktycznej powierzchni lokalu użytkowego.

DZIAŁ III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21.

Regulamin został opracowany na podstawie delegacji zawartej w § 122 ust. 1 Statutu Spółdzielni.

§ 22.

Regulamin dotyczy podziału obowiązków pomiędzy użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, a Spółdzielnią.

§ 23.

Regulamin wchodzi w życie z dniem jego zatwierdzenia.

Tekst jednolity niniejszego regulaminu sporządzono
w dniu 18.09.2017r. uwzględniając zmiany wprowadzone
Uchwałą Nr 38/RN/2015 Rady Nadzorczej z dnia 26.05.2015r.