

REGULAMIN OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZASADY ROZLICZEŃ Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE. PODZIAŁ OBOWIĄZKÓW MIĘDZY SPÓŁDZIELNI I NAJEMCAMI LOKALI UŻYTKOWYCH.

Podstawa prawna:

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. B. Chrobrego, § 38, uchwalony 17.12.2003

A. Postanowienia ogólne.

§ 1

Regulamin określa:

- podział obowiązków między Spółdzielnią a członkami i najemcami w zakresie napraw wewnątrz budynków mieszkalnych;
- prawa i obowiązki członków i najemców zwalniających lokale

§ 2

Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia pełnej sprawności techniczno-użytkowej eksploatowanych obiektów. W tym celu jest zobowiązana zapewnić:

Sprawne działanie urządzeń technicznych umożliwiających członkom Spółdzielni i najemcom lokali mieszkalnych i użytkowych korzystanie z:

- energii elektrycznej;
- gazu;
- ciepłej i zimnej wody;
- odprowadzenia ścieków;
- wywozu śmieci;
- dźwigów;
- innych urządzeń, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania budynku

Nadzór techniczny nad eksploatowanymi obiektami umożliwiający rzetelne rozpoznanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych.

Wykonawstwo robót remontowo-modernizacyjnych i właściwy nadzór nad tymi robotami:

- Wymiana i naprawa pokryć dachowych z obróbkami blacharskimi;
- Naprawa balkonów i loggii w zakresie podłóg, balustrad i obróbek blacharskich;
- Napraw daszków nad balkonami i daszków nad wejściami do klatek schodowych, jeżeli były wykonane przez Spółdzielnię;
- Naprawa i wymiana anten zbiorczych;

Użytkowanie budynków zgodnie z przeznaczeniem i wymogami ochrony ogrodowiska.

Przeprowadzanie badań stanu technicznego budynków i ich elementów w okresach rocznych i wieloletnich dla utrzymania budynków i lokali w należyłym stanie technicznym zgodnie z wymogami Ustawy Prawo budowlane.

Prowadzić książki obiektów budowlanych zgodnie z wymogami Ustawy Prawo budowlane i obowiązującymi przepisami wykonawczymi, stanowiące dokument przeznaczony do zapisów przeprowadzonych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania obiektu budowlanego. Protokoły z kontroli obiektu, oceny i ekspertyzy, dotyczące jego stanu technicznego oraz inne dokumenty wynikające z Art.63 Prawa budowlanego, powinny być dołożone do książki obiektu budowlanego i przechowywane przez okres istnienia obiektu budowlanego.

Zapewnić utrzymanie wymaganego stanu technicznego pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania jak suszarnie, pralnie, klatki schodowe, wspólne korytarze, zsypy itp.

Zabezpieczyć ochronę przeciwpożarową budynków i utrzymywać w pełnej sprawności technicznej urządzenia i instalacje do natychmiastowego użycia

§ 3

W razie zaistnienia katastrofy budowlanej Spółdzielnia winna:

Udzielić informacji oraz udostępnić dokumentację dotyczącą budynku.

Pokryć koszty ekspertyz, których opracowanie było niezbędne do wydania decyzji lub ustalenia przyczyn katastrofy.

Podjąć działania niezbędne do usunięcia skutków katastrofy budowlanej, a w szczególności wynikające z decyzji organu nadzoru budowlanego.

Dokonać oceny wystąpienia ewentualnych zagrożeń innych zarządzanych obiektów oraz, w razie ujawnienia tych zagrożeń, podjąć niezwłocznie działania mające na celu ich usunięcie.

B. Podział obowiązków między Spółdzielnią a członkami w zakresie napraw wewnątrz budynków mieszkalnych.

§ 4

W zakresie napraw wewnątrz budynków Spółdzielnia zobowiązana jest do:

naprawy przewodów instalacyjnych zasilających będących w standardowym wyposażeniu budynków mieszkalnych:

naprawy głównych instalacji kanalizacji wewnętrznej od studzienek do trójników;

naprawy głównych instalacji wodociągowych do zaworów odcinających w mieszkaniu włącznie;

naprawy całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania z osprzętem;

naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej budynków od strony zasilania do licznika lokatorskiego w budynkach średniowysokich lub do gniazd bezpiecznikowych w budynkach niskich;

naprawy wewnętrznej instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu przy kuchni gazowej (z wyjątkiem gazomierzy);

naprawy instalacji AZART – z wyłączeniem gniazd wtykowych;

legalizacji wodomierzy w przypadku, gdy lokator wnosi opłatę za legalizację;

naprawy i konserwacji instalacji domofonowej (do unifonu, lecz bez unifonu) w przypadku, gdy lokator wnosi opłatę za konserwację.

czyszczenie i udrażnianie przewodów wentylacyjnych

naprawy polegające na usuwaniu zniszczeń powstałych na skutek wykonywania robót remontowo-budowlanych obciążających Spółdzielnię, np. usuwanie zacieków powstałych na skutek nieszczelnego pokrycia dachowego, przecieków z uszkodzonych rur spustowych, pęknięć rur instalacji centralnego ogrzewania lub wodno-kanalizacyjnych;

wymiana całości elementów stolarki okiennej – po protokolarnym stwierdzeniu konieczności. Wymiana przeprowadzana jest według kolejności zgłoszeń. Wymiana poza kolejnością opisana jest w § 8. Pierwsza wymiana stolarki okiennej jest realizowana przez Spółdzielnie ze środków funduszu celowego (od 01.01.1999).

naprawy i wymiany urządzeń i instalacji w pomieszczeniach ogólnego użytku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe, zsypy;

malowanie klatek schodowych w całości, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnego użytkowania;

Koszty napraw w/w instalacji, leżących w obowiązkach Spółdzielni, wynikających z nieprawidłowej eksploatacji lub dewastacji oraz usuwanie przeróbek lokatorskich sprzecznych z projektem, obciążają członka Spółdzielni.

§ 5

Przy przyjmowaniu mieszkania, użytkownik winien zgłosić zastane usterki na piśmie, ze szczególnym uwzględnieniem urządzeń technicznych, będących na wyposażeniu lokalu. Nie dotyczy lokali nabytych lub przejmowanych w drodze zamiany lub w trybie art.15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 119 poz. 1116 ze zmianami).

§ 6

W przypadku samodzielnego wykonania przez lokatora napraw wymienionych w §4 ust. 1-4, po uprzednim zgłoszeniu i wyrażeniu zgody przez Spółdzielnię w formie protokołu, lokator ma prawo ubiegać się o refundację.

Wartość refundacji wykonanych prac nie może przekraczać standardowego wykonania identycznych prac przez Spółdzielnię.

Warunki uzyskania refundacji za wymianę stolarki okiennej określa § 7.

Podstawą refundacji jest przedstawienie faktur potwierdzających wykonanie przedmiotowych robót.

§ 7

Warunkiem uzyskania uprawnienia do refundacji wymiany stolarki okiennej jest:

zachowanie kształtu, wymiaru oraz pionowego podziału;

zachowanie białego koloru stolarki od strony elewacji;

okna będą wyposażone w zestawy szybowe niskoemisyjne o współczynniku przenikania energii cieplnej „k” nie większym niż 1,1;

okna będą posiadały funkcję mikrorozszczelnienia w skrzydle rozwierno - uchylnym;

w przypadku okien wykonanych z PCV będzie to profil minimum trzykomorowy wzmocniony profilem stalowym.

zamontowane okna będą posiadały odpowiednie dokumenty pozwalające na ich stosowanie w budownictwie

W razie braku protokołu określonego w §6 ust.1 z winy Spółdzielni (zwłoka w udzieleniu terminowej odpowiedzi lub nie przybycie Komisji w terminie 2 miesięcy od daty złożenia podania), Członek Spółdzielni zachowuje uprawnienie do refundacji.

Wartość refundacji określana jest każdorazowo w postaci Uchwały Zarządu Spółdzielni, jako równowartość identycznych usług oświadczonych na rzecz Spółdzielni w ramach aktualnie zawartych umów.

Kolejność realizacji zarówno wymiany stolarki, jak też refundacji uzależniona jest od daty złożenia podania o wymianę stolarki okiennej w zakresie akceptowanym przez Komisję.

Środki, z których jest zadanie wymiany stolarki realizowane, pochodzą ze składki na fundusz celowy „Wymiana okien” oraz środków uzyskanych z przekształceń lokatorskich praw do lokalu na własnościowe.

Składka na fundusz celowy „Wymiana okien” jest obowiązująca dla wszystkich Członków Spółdzielni. Zarząd może zwolnić Członka Spółdzielni z opłacanej składki tylko w sytuacji, kiedy:

stolarka została wymieniona w całym lokalu na koszt Członka

Członek zwrócił się do Zarządu z prośbą o zwolnienie z tej składki

Członek zadeklarował się, że nie będzie dochodził refundacji, związanej z poniesieniem kosztów w ramach wymiany stolarki;

W razie zwolnienia ze składki na fundusz celowy, Członkowi przysługuje zwrot kwoty, wpłaconej na ten fundusz od daty jego powstania, tj. od 01.01.1999.

§ 8

Skreślony Uchwałą nr 52/2007 Rady Nadzorczej z dnia 03.07.2007

§ 9

Do obowiązków członka Spółdzielni (lokatora) należy:

Odnawianie lokalu, polegające na:

Malowaniu ścian i sufitów z naprawą tynków;

Malowaniu całej powierzchni stolarki budowlanej (wewnątrz i na zewnątrz) wraz z kitowaniem szyb;

Malowaniu drzwi i ścian przeznaczonych do malowania olejnego;

Malowaniu grzejników, rur instalacji centralnego ogrzewania ewentualnie innych urządzeń w celu ich zabezpieczenia przed korozją;

Malowaniu balustrad balkonów i loggii w istniejącej kolorystyce

Naprawie lub wymianie podłóg i podłóż;

Naprawie glazury (dotyczy bloku 117A);

Uzupełnieniu oszklenia okien i drzwi;

Naprawie lub wymianie zamków, okuć i osprzętu stolarki;

Naprawie stolarki okiennej (bez wymiany całości elementów);

Naprawie lub wymianie drzwi wejściowych do lokalu

Naprawie unifonu.

Konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych:

Konserwacja, naprawa i wymiana instalacji wewnętrznych:

Instalacji elektrycznej od licznika;

Instalacji kanalizacyjnej od trójnika instalacji głównej łącznie z uszczelnieniem połączenia z trójnikiem;

Instalacji wodociągowej od zaworu odcinającego;

§ 10

Użytkownik jest zobowiązany wykonywać roboty konserwacyjne w zajmowanym przez siebie mieszkaniu i innych przydzielonych jemu pomieszczeniach;

W razie niewykonania niezbędnej konserwacji i napraw przez użytkownika, Spółdzielnia - po bezskutecznym wezwaniu - ma prawo wykonać te prace na koszt użytkownika; obciążenie zostanie doliczone przez Dział Czynszów do najbliższej należności na konto remontowe;

Bez pisemnego zezwolenia Spółdzielni użytkownikowi nie wolno dokonywać żadnych przeróbek i zmian w używanym lokalu.

W razie uzyskania zgody Spółdzielni na wykonanie przeróbek, jeżeli wynika to z aktualnych przepisów, użytkownik powinien uzyskać zgodę odpowiednich urzędów (Wydział Architektury, Nadzór Budowlany lub innych);

W razie wykonywania prac w instalacjach, lokator zobowiązany jest udostępnić te instalacje celem sprawdzenia ich poprawnego wykonania.

§ 11

Członek, który uzyskał zgodę na adaptację pomieszczenia ogólnego użytku na cele mieszkalne, wszystkie prace związane z adaptacją wykonuje za zgodą i pod nadzorem służb technicznych Spółdzielni;

Koszty adaptacji członek pokrywa z własnych środków.

Powierzchnia adaptowanego pomieszczenia jest doliczana do powierzchni lokalu mieszkalnego zajmowanego przez wykonującą adaptację i stanowi z tym lokalem całość.

§ 12

Lokal mieszkalny może być wykorzystywany tylko jako mieszkanie. Dopuszcza się wykonywanie zawodu, który nie zagraża bezpieczeństwu i nie zakłóca porządku i spokoju oraz nie powoduje zmiany funkcji mieszkania. Na wykonywanie zawodu w mieszkaniu niezbędna jest zgoda Zarządu Spółdzielni.

§ 13

W przypadku stwierdzenia i udowodnienia aktów wandalizmu lub uszkodzeń instalacji, bądź wyposażenia budynku stanowiącego majątek Spółdzielni, spowodowanych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, wszystkie koszty związane z usunięciem skutków i przywróceniem stanu pierwotnego pokrywa członek Spółdzielni.

§ 14

W przypadku stwierdzonych notorycznych dewastacji i braku możliwości udowodnienia indywidualnej odpowiedzialności członka, koszty związane z usunięciem skutków dewastacji i przywróceniem stanu pierwotnego obciążą członków zamieszkujących wyodrębnioną nieruchomość.

C. Podział obowiązków między Spółdzielnią i Najemcami w zakresie napraw wewnątrz lokali użytkowych oraz ustalanie opłat za reklamy.

§ 15

W zakresie ogólnym Spółdzielnia zobowiązana jest do:

protokolarnego przekazania lokalu Najemcy;

protokolarnego przejścia lokalu w przypadku opuszczenia go i rozliczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami;

interweniowania w przypadkach zakłóceń i awarii w dostawach energii elektrycznej, czynnika grzewczego, wody, gazu oraz braku drożności kanalizacji zewnętrznej (od studzienki rewizyjnej).

§ 16

W zakresie napraw Spółdzielnia zobowiązana jest do:

naprawy całej instalacji centralnego ogrzewania;

naprawy dachów (z wyjątkiem uszkodzeń powstałych z winy Najemcy);

odnawiania elewacji budynku;

naprawy i konserwacji instalacji odgromowej;

wykonywania pomiarów skuteczności zerowania i oporności izolacji instalacji elektrycznych zgodnie z przepisami;

naprawy i konserwacji głównych przewodów wod-kan. od trójników do studzienek.

§ 17

Do obowiązków Najemcy lokalu użytkowego należy:

W zakresie konserwacji i napraw urządzeń i instalacji:

Naprawa i konserwacja instalacji wodociągowej od zaworu odcinającego;

Montaż i konserwacja wodomierzy – woda zimna i ciepła (konieczność uzgodnienia warunków montażu ze Spółdzielnią oraz oplombowania przez Spółdzielnię zamontowanych wodomierzy)

Wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych stanowiących wyposażenie lokalu;

Naprawa i konserwacja instalacji kanalizacyjnej lokalu od trójnika w pionie kanalizacyjnym budynku mieszkalnego;

Naprawa i konserwacja całej instalacji kanalizacyjnej (do studzienki kanalizacyjnej);

Naprawa i konserwacja instalacji gazowej w lokalu od gazomierza pawilonu;

Naprawa i konserwacja instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu od licznika wraz z samoczynnym załączeniem rezerwy oraz naprawy i wymiana osprzętu i wymiana bezpieczników;

Naprawy i konserwacja instalacji oświetlenia ewakuacyjnego wraz z akumulatornią;

Wykonanie pomiarów skuteczności zerowania, oporności izolacji elektrycznej zgodnie z przepisami;

Naprawy i konserwacja instalacji wentylacji wraz z wentylatorownią, naprawy i konserwacja dźwigów;

Naprawy i wymiana podłóg wraz z podłożem;

Naprawy tynków i przecierek ścian i sufitów, naprawy okien i drzwi;

Uzupełnienie oszklenia drzwi i okien;

Naprawy i wymiana uszkodzonych zamków, zawiasów itp.;

Naprawy elewacji oraz wszystkich miejsc, gdzie pozostały ślady po demontażu reklam, szyldów itp.

Odnawianie lokalu polegające na:

Malowaniu olejnym całej powierzchni elementów okien od wewnątrz i zewnątrz wraz z kitowaniem szyb – co najmniej raz na 3 lata;

Malowaniu olejnym drzwi, mebli wbudowanych, ocina i podłóg, przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, rur i innych urządzeń na olejno dla zabezpieczenia przed korozją w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz na 3 lata.

§ 18

Najemca winien w czasie trwania najmu używać wynajęty lokal w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu.

Bez pisemnego zezwolenia Zarządu Spółdzielni Najemcy nie wolno dokonywać żadnych przeróbek i zmian w używanym lokalu.

Jeżeli Najemca używać będzie lokalu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem lokalu i mimo upomnień zaniedba ciężący na nim obowiązek utrzymania substancji lokalu w należyтым stanie, Zarząd Spółdzielni wypowie najem lokalu bez zachowania terminu umownego.

§ 19

Podnajmowanie lub zmiana przeznaczenia lokalu może nastąpić jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.

§ 20

W przypadku niewykonywania przez Najemcę obowiązków nałożonych §17 oraz w przypadku komisijnego stwierdzenia nadmiernego zużycia przedmiotu najmu, Zarząd Spółdzielni ma prawo żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego, tj. określonego w protokole przekazania lokalu. W tym celu Spółdzielnia określa termin

na wykonanie napraw, po bezskutecznym upływie, którego Zarząd Spółdzielni może wykonać te prace na koszt Najemcy.

§ 21

Najemca lokalu ponosi odpowiedzialność za skutki wynikłe z nieprzestrzegania przepisów bhp i ppoż.

§ 22

Za zgodą Zarządu na obiektach Spółdzielni mogą być instalowane reklamy.

Użytkownicy lokali użytkowych informujący o swej działalności w formie reklam, umieszczonych na budynkach mieszkalnych i innych obiektach będących własnością Spółdzielni są zobowiązani do uiszczenia opłat wg zasad określonych w regulaminie GZM.

Należność winna być regulowana według cennika ustalonego przez Spółdzielnię.

D. Rozliczenie finansowe z członkami zwalnającymi lokal zajmowane na podstawie umowy najmu.

§ 23

Przy zwolnieniu lokalu członek Spółdzielni ponosi wszystkie koszty związane z użytkowaniem lokalu dotychczas zajmowanego oraz czynsz za okres remontu.

§ 24

Członek Spółdzielni zwalnający lokal jest zobowiązany:

Przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię. Odnowienie polega na pomalowaniu ścian i sufitów farbami klejowo-emulsyjnymi w kolorze białym oraz malowaniu olejnym stolarki i lamperii.

Usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych;

Pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wyposażenia mieszkania zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu.

Pokryć koszty zużycia podłóg;

W przypadku zdania lokalu niewyremontowanego, członek zobowiązany jest pokryć czynsz za następny miesiąc, w czasie którego będzie przeprowadzony remont.

§ 25

Stopień zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i materiałów podłogowych ustala się komisyjnie – protokołarnie – z udziałem zainteresowanego członka.

§ 26

Podstawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych, wyposażenia oraz podłóg jest ich wartość w stanie nowym, ustalona wg cen detalicznych obowiązujących w dniu zwalniania lokalu.

Do ustalonych kosztów dolicza się wartość robocizny wraz z obowiązującymi narzutami.

§ 27

W przypadku wyrażenia zgody przez następcę na wykonanie remontu we własnym zakresie, środki wpłacone przez członka zwalnającego lokal z tytułu zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych, wyposażenia oraz zużycia podłóg, spółdzielnia wypłaca następcy.

E. Rozliczenie finansowe z członkami zwalnającymi lokale zajmowane na zasadach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu.

§ 28

Rozliczenie z członkami zwalnającymi lokale zajmowane na warunkach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu dokonuje się w oparciu o regulamin wnoszenia, ustalania i waloryzacji wkładu mieszkaniowego i budowlanego.

F. Dodatkowe wyposażenie mieszkań

§ 29

Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań uznaje się:

Położenie podłóg z desek, paneli lub parkietu mozaikowego;

Instalowanie umywalek oraz osobnej armatury;

Ułożenie glazury i terakoty;

§ 30

Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań wymaga zgody Spółdzielni wówczas gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcyjnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi;

Ulepszenia dokonane za zgodą Spółdzielni i pod jej nadzorem są wyceniane na podstawie rachunków przedłożonych przez lokatora;

Ulepszenia dokonane bez zgody Spółdzielni są komisyjnie kwalifikowane, jako przydatne, w części przydatne lub nieprzydatne

Ulepszenia uznane jako nieprzydatne podlegają zdemontowaniu (z chwilą zdawania lokalu);

§ 31

Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia mieszkań dokonywane są bezpośrednio między członkiem zwalniającym lokal i członkiem lokal obejmującym

§ 32

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. B. Chrobrego nr 6 w dniu 13.07.2004.

Traci moc Regulamin zasad rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/17/91 z dnia 08.10.1991r.

Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania.