

Regulamin

określający obowiązki Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Członkami zwalniającymi lokale

I. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ ORAZ CZŁONKÓW

§ 1

Naprawami w rozumieniu regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.

§ 2

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje:

1. Naprawy i wymiany wszystkich przewodów instalacyjnych, w które wyposażony jest lokal w następującym zakresie:
 - a. instalacja wodociągowa i kanalizacyjna – konserwacja, naprawa i wymiana pionów z wyłączeniem podejść wodociągowych i kanalizacyjnych do urządzeń zamontowanych w lokalu - granicą podziału napraw jest trójnik wodociągowy i kanalizacyjny zamontowany na pionach tej instalacji,
 - b. instalacja centralnej ciepłej wody - naprawa i wymiana pionów tej instalacji - granicą podziału napraw jest trójnik zamontowany na pionie tej instalacji,
 - c. instalacja centralnego ogrzewania – naprawa i wymiana całej instalacji zamontowanej w lokalu,
 - d. instalacja elektryczna - naprawa i wymiana wszystkich przewodów w pionach zasilających - granicą podziału napraw jest bezpiecznik zamontowany na pionie tej instalacji przed licznikiem prądu.
 - e. instalacja gazowa - naprawa i wymiana całej instalacji za wyjątkiem odbiorników gazu (kuchenki gazowe, termy gazowe, itp.)
 - f. instalacja telewizji – konserwacja, naprawa i wymiana wszystkich przewodów w pionach zasilających za wyjątkiem przełączników, gniazd wtykowych RTV oraz sznurów abonenckich RTV,
 - g. konserwacja i naprawa grawitacyjnej instalacji wentylacyjnej i spalinowej
2. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu, awarii instalacji c. o., instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej itp.).

§ 3

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie konserwacji i napraw budynków i ich otoczenia obejmuje:

1. Konserwację, naprawę i remont elementów konstrukcji budynku, pokryć dachowych, elewacji, ciągów komunikacyjnych i pozostałych części wspólnych.
2. Wymianę lub naprawę stolarki na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytku.
3. Malowanie klatek schodowych, pralni i suszarni.
4. Naprawę nawierzchni dróg wewnątrzsiedlowych, placów i chodników oraz tzw. „małej architektury” tj.: murków, schodów, barierek, placów zabaw.

§ 4

Naprawy o których mowa w § 2 i 3 finansowane są z funduszu remontowego i konserwacji bieżącej zasobów.

§ 5

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają Członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki Członka zajmującego lokal w budynku Spółdzielni ustala się:

1. Obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
 - a. malowaniu sufitów i ścian z drobnymi naprawami tynku, co najmniej raz na 4 lata lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z własności techniczno-estetycznych tapet,
 - b. malowaniu olejnym drzwi i okien, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją - w miarę potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz na 4 lata.
2. Naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej według warunków technicznych określonych przez Spółdzielnię, naprawa mebli wbudowanych, naprawa i wymiana okuć i zamków, wymiana i uzupełnienia oszklenia z wymianą okitownia szyb w oknach i drzwiach;
3. Naprawa i wymiana podejść kanalizacyjnych pod odbiorniki, naprawa i wymiana (tzw. lokalówek) wody zimnej i ciepłej doprowadzających wodę do odbiorników. Naprawa i wymiana obejmuje zawory odcinające zamontowane na wyżej wymienionych przewodach.
4. Naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych (wannы, zlewozmywaki, umywalki, syfony do tych urządzeń, krany czerpalne, baterie wannowe, umywalkowe i zlewozmywakowe, płuczki i miski ustępowe, deski sedesowe, kuchnie i piecyki gazowe itp.).
5. Naprawa i wymiana osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej i instalacji anteny zbiorczej RTV, jak: przełączniki, wyłączniki, gniazda wtykowe i telewizyjne oraz sznury abonenckie telewizyjne.
6. Naprawa i wymiana instalacji domofonowej wraz z osprzętem znajdującym się w mieszkaniu.
7. Naprawa i wymiana podłóg - podłoga w rozumieniu PN/B są wszystkie warstwy podłogowe licząc od konstrukcji stropu do warstwy wierzchniej - są to warstwy: izolacje przeciwwilgociowe, akustyczne i termiczne, podłoże oraz warstwa wierzchnia np. podłoga z desek, parkiety i mozaiki drewniane, lastriko, terakota, wykładziny chemiczne różnych typów.
8. Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych zamontowanych w lokalu.

§ 6

Poza wymienionymi naprawami Członek Spółdzielni obowiązany jest do likwidacji skutków zniszczeń powstałych z jego winy oraz w związku z nie wykonaniem lub nie należytych wykonaniem ciążących na nim obowiązków. Wszelkie uszkodzenia powstałe z winy Członka lub jego domowników obciążają Członka Spółdzielni.

§ 7

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków Członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego Członka poza opłatami eksploatacyjnymi, uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 8

Naprawy i remonty oraz konserwacje bieżące w garażach na prawie własności, obciążają jego użytkownika z wyłączeniem napraw głównych elementów konstrukcyjnych, pokrycia dachowego i infrastruktury technicznej.

§ 9

W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni zawarta między stronami umowa najmu powinna określać - oprócz wysokości czynszu najmu - również rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali. Przyjmuje się analogiczny podział zakresu obowiązków wymienionych w § 2 do § 7. Zakres tych obowiązków określony winien być w zawieranych umowach.

II. ROZLICZENIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

§ 10

Rozliczeń Spółdzielni z Członkami zwalniającymi lokale z tytułu udziału, wkładu, opłat czynszowych dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

Członek zwalniający lokal zobowiązany jest:

1. Przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu powinno polegać na pomalowaniu bądź wytapetowaniu mieszkania w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału lokalu.
2. Usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu, powstałych z winy Członka lub osób z nim zamieszkałych.
3. Pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu.

§ 11

Spółdzielnia może odstąpić od określonych w § 10 rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, iż członkowie zwalniający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą bez pośrednictwa Spółdzielni.

III. DODATKOWE WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ

§ 12

Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez Członków z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.

Jako podstawowy zakres dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań uznaje się:

1. Położenie podłóg z deszczulek drewnianych, parkietu mozaikowego, paneli lub innych materiałów o wyższej wartości techniczno-użytkowej od materiałów użytych w trakcie budowy budynku.
2. Wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (glazura itp.).
3. Obudowa węzłów urządzeń sanitarnych (obudowa wanny itp.).
4. Instalowanie umywalek oraz osobnej armatury dla wanien i umywalek w łazienkach.
5. Stosowanie w łazienkach i wc - zamiast lastryka - innych właściwych materiałów podłogowych np. terakoty.
6. Wyposażenie mieszkania na koszt Członka w dodatkową instalację.

§ 13

Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Zarządu Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub ogranicza dostęp do instalacji w

które jest wyposażone mieszkanie.

§ 14

Wartość nakładów o których mowa w § 12 nie jest zaliczana na wkłady mieszkaniowe (budowlane).

§ 15

W przypadku występowania w lokalu dodatkowego wykończenia i wyposażenia, rozliczeń z tego tytułu winni dokonywać Członkowie (zwalniający i przyjmujący lokal) między sobą bez udziału Spółdzielni.

§ 16

W przypadku, gdy lokal własnościowy wraz z wyposażeniem dodatkowym przekazany jest Spółdzielni, wypłacona Członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne, jeżeli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne (pod względem użytkowym i estetycznym) do dalszego używania.

§ 17

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 10/2010 z dnia 28 grudnia 2010r.

i obowiązuje od dnia jej przyjęcia zastępując dotychczasowy z dnia 25 kwietnia 1996 roku.

