

REGULAMIN

obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnianymi lokale.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin niniejszy opracowany został w oparciu o postanowienia:

1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. O spółdzielniach mieszkaniowych /tekst jednolity Dz . U. z 2003r Nr 119 poz 1116/ - zwaną dalej Ustawą.
2. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej wprowadzonego Uchwałą nr 6/2003 wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego dnia 02.10.2003r. Pod nr KRS 0000122227 postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 2

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
2. Rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali jest dokonywane przy uwzględnieniu wysokości odpisów na fundusz remontowy w ramach pobieranych od członków opłat czynszowych /eksploatacyjnych/.
3. W odniesieniu do najemców lokali użytkowych i mieszkalnych , właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami Spółdzielni, osób nie posiadających tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będących członkami - obowiązki w zakresie napraw wewnątrz lokali określać będzie odrębna umowa .

Rozdział II. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię oraz członków w budynkach wielorodzinnych.

I. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw.

§ 3

1. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw instalacji należy:
 - 1.1 naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do zabezpieczenia przedlicznikowego w mieszkaniu z wymianą zabezpieczenia przedlicznikowego, z wyłączeniem naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej w tym również gniazd wtykowych i wyłączników.

- 1.2 naprawa instalacji gazowej do zaworu odcinającego odbiornik wraz z tym zaworem, za wyjątkiem samych odbiorników i ich podłączenia do zaworu.
 - 1.3 naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami standardowymi /żeliwnymi/ z wyjątkiem uszkodzeń mechanicznych.
 - 1.4 naprawa instalacji zimnej i ciepłej wody do zaworów odcinających wraz z tymi zaworami za wyjątkiem armatury i jej połączeń od zaworów oraz wymiany wodomierzy,
 - 1.5 naprawa i wymiana pionów instalacji sanitarnej,
 - 1.6 naprawa, przestawienie lub postawienie nowego pieca węglowego,
 - 1.7 naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni /np. usunięcie zacieków powstałych na skutek przecieków z dachu/. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia spowodowanego przez członka w wyniku samowolnego wykonania przeróbek w mieszkaniu, obowiązek usunięcia uszkodzeń spoczywa na użytkowniku mieszkania,
 - 1.8 kontrole stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych - jeden raz w roku,
 - 1.9 kontrole, co najmniej raz na 5 lat, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku oraz jego otoczenia, kontrola obejmuje również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów,
 - 1.10 przeprowadzanie deratyzacji, dezynfekcji, dezynsekcji w nieruchomości jeśli insekty występują masowo.
2. Wymiana zużytej stolarki okiennej i drzwi balkonowych z wyjątkiem wymiany części metalowych / np. klamek, śrub / na następujących zasadach:
 - 2.1 wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych dokonywanej przez Spółdzielnię według kolejności w rejestrze wymian.
 - 2.2 wypłatę ekwiwalentu za wymianę stolarki okiennej i drzwi balkonowych dokonywanej przez członka we własnym zakresie do wysokości posiadanych środków przeznaczonych na ten cel w danym roku w funduszu remontowym. Zaległości w opłatach za mieszkanie stanowią podstawę do odmowy wypłaty ekwiwalentu.

§ 4

Zasady kwalifikowania i wymiany stolarki przez Spółdzielnię.

1. Na podstawie złożonego wniosku administrator, po dokonaniu oceny stanu technicznego stolarki, uwzględniając sposób użytkowania /właściwą konserwację/ podejmuje decyzję o zakwalifikowaniu stolarki do wymiany.
Brak malowania, brak kitu na styku szyb z ramą, brak lub niesprawne zamki, brak śrub skręcających skrzydła okienne, jest podstawą odmowy ujęcia stolarki do wymiany przez Spółdzielnię. Oczekujący na wymianę stolarki zobowiązany jest do jej konserwacji i zabezpieczenia do czasu wymiany. W przypadkach stwierdzenia braku konserwacji stolarki w okresie od zakwalifikowania do złożenia wniosku o przyspieszenie wymiany – wnioski takie nie będą rozpatrywane.
2. Wniosek kwalifikujący stolarkę do wymiany zostaje wpisany do rejestru wymiany stolarki pod numerem kolejnym, o czym członek zostaje powiadomiony pisemnie.
3. Każde zgłoszenie dodatkowe stolarki do wymiany w mieszkaniu, w którym wcześniej były

kwalifikowane okna lub drzwi balkonowych do wymiany, będzie rejestrowane pod wcześniej nadanym numerem, z odnotowaną nową datą wpisu. Jeśli zgłoszenie dodatkowe nastąpi po dacie wymiany według rejestru dodatkową kwalifikację ujmuje się pod nową pozycją rejestru.

4. W przypadkach szczególnych, kiedy występuje stan awaryjny zagrażający bezpieczeństwu, decyzję o przyspieszeniu wymiany stolarki podejmuje, na wniosek komisji dokonującej oględzin stolarki, Zarząd Spółdzielni.
5. Warunkiem wymiany stolarki w danym roku jest bieżące regulowanie opłat czynszowych. W przypadku wystąpienia 2-miesięcznych zaległości Zarząd Spółdzielni określa termin na uregulowanie zadłużenia. W przypadku nie dokonania wpłaty członek zostaje wykreślony z rejestru wymian.
Na pisemne wystąpienie zainteresowanego /i po uregulowaniu zaległości/ wniosek może być ponownie zarejestrowany, ale bez przywrócenia wcześniejszej kolejności w rejestrze wymian.
6. O terminie przystąpienia do wymiany stolarki powiadamia członka administracja Spółdzielni. Przed dokonaniem wymiany stolarki przedstawiciel firmy wybranej przez Spółdzielnię – dokonuje niezbędnych obmiarów.
7. Odbioru technicznego wykonanych robót dokonują przedstawiciele Spółdzielni.
8. Członek, u którego dokonano wymiany stolarki zobowiązany jest do przestrzegania zasad określonych w “komunikacie dla wymieniających stolarkę okienną”, który otrzymuje ze Spółdzielni.

§ 5

II. Zasady wypłaty ekwiwalentów za wymianę stolarki we własnym zakresie.

1. Przed przystąpieniem do wymiany stolarki we własnym zakresie członek musi spełnić następujące warunki:
 - montowana stolarka powinna posiadać przynajmniej jedno skrzydło rozwieralno-uchylne w każdym pomieszczeniu, zgodnie z ZEJ-724a24/71 Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej,
 - musi posiadać atest producenta,
 - musi być zachowany dotychczasowy podział /układ/,
 - montowana stolarka musi posiadać rozszczelnienia mikrowentylacyjne w celu zapewnienia wymiany powietrza w mieszkaniu,
 - przed przystąpieniem do wymiany okien i drzwi balkonowych należy zgłosić zamiar wykonania do Spółdzielni. Spółdzielnia w imieniu lokatora dokonuje zgłoszenia w Starostwie Powiatowym w terminie 30 dni poprzedzających realizację robót.
2. Fakt wymiany stolarki należy zgłosić niezwłocznie do Spółdzielni, która zobowiązana jest dokonać technicznego odbioru wykonanych robót.
3. Przy wymianie stolarki we własnym zakresie członek ponosi pełne koszty jej zakupu i montażu.
4. Wszelkie roszczenia gwarancyjne należy dochodzić bezpośrednio u wykonawcy z pominięciem Spółdzielni.

5. Dokonując wymiany stolarki we własnym zakresie członek nabywa uprawnienie do uzyskania ekwiwalentu z tytułu częściowego zwrotu poniesionych kosztów, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w § 5 punkt 1. i nie zaleganie w opłatach za mieszkanie. W przypadku występowania zaległości czynszowych Spółdzielnia wstrzyma wypłatę ekwiwalentu do czasu uregulowania należności wraz z odsetkami.
6. Nie uregulowanie zaległości w przeciągu 12 miesięcy od daty wymiany powoduje utratę prawa do wypłaty ekwiwalentu.
7. Do wniosku o wypłatę ekwiwalentu należy załączyć kopię faktury zakupu stolarki.
8. Wypłaty ekwiwalentu dokonuje się w przeciągu jednego roku od daty wymiany.
Za datę wymiany przyjmuje się datę na fakturze.
9. Wysokość ekwiwalentu ustala Zarząd Spółdzielni, przyjmując następujące zasady:
 - 1/ za okno i drzwi balkonowe przysługuje ekwiwalent w tej samej wysokości,
 - 2/ nie przysługuje ekwiwalent za skrzydło okienne o szerokości do 60 cm,
 - 3/ nie przysługuje ekwiwalent za wstawienie witryny w miejsce okna,
 - 4/ jeden otwór okienny traktuje się jak jedno okno. Jeśli w jednym otworze okiennym były dwa okna lub więcej i lokator wymieni identycznie jak pierwotnie, otrzymuje zwrot za ilość okien faktycznie wymienionych. Jeśli w miejsce dwóch lub więcej okien wstawi jedno – otrzymuje zwrot jak za jedno okno.
10. Spółdzielnia określa limit środków finansowych na wypłatę ekwiwalentów na poszczególne miesiące w danym roku.
11. W przypadku wyczerpania limitu środków przewidzianych w planie remontów na zwrot za montaż stolarki, dokonuje się rejestracji osób oczekujących na zwrot i zwrotu środków dokonuje się w roku następnym według kolejności w rejestrze, przy czym miesięcznie wypłaca się do 1/12 środków przewidzianych na zwroty.
Środki nie wykorzystane w danym miesiącu zwiększają pulę miesiąca następnego.

II. Obowiązki członków Spółdzielni w zakresie napraw w budynkach wielorodzinnych

§ 6

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego. Członek jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynków.
2. Do szczegółowych obowiązków należy:
Odnawianie lokalu polegające na:
 - malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian wraz z naprawą tynków, likwidacją pęknięć ścian w postaci rys, malowaniu olejnym drzwi i okien /wewnątrz i zewnątrz/ malowaniu grzejników żeliwnych, rur, słusarki balkonowej /w kolorze przyjętym przez SM / i innych urządzeń malowanych na olejno w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
 - naprawie urządzeń techniczno – sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń,

- wymianie instalacji wodno-kanalizacyjnej wewnątrz mieszkania od pionu, z wyłączeniem zaworu odcinającego,
 - naprawie i wymianie uszkodzonej armatury sanitarnej,
3. Wymiany i legalizacja urządzeń pomiarowo – regulacyjnych, obciążających członka winny być dokonywane w następującym trybie:
 - 3.1 wymiana zaworów termostatycznych i czujników temperatury /uszkodzonych z winy lokatora / odbywa się za obowiązkowym pośrednictwem Spółdzielni.
 - 3.2 wymiana wodomierzy z obowiązkowym zastosowaniem urządzenia tego samego typu, zgłoszeniem ich do odbioru i zaplombowania, /odpłatnego/
 - 3.3 legalizacja wodomierzy za obowiązkowym pośrednictwem Spółdzielni.
 4. Wymiana drzwi wewnętrznych i wejściowych lub ich naprawa oraz konserwacja okien, śrub skręcających skrzydła, kitowanie szyb, wymiana okuć budowlanych, szklenie okien w mieszkaniu i w piwnicy przynależnej do mieszkania.
 5. Naprawa i wymiana podłoga oraz wykładzin podłogowych.
 6. Likwidacja usterek powstałych w wyniku samowolnych przeróbek stwierdzonych podczas okresowych kontroli stanu technicznego instalacji gazowych, w tym naprawa instalacji gazowej oraz wykonanie i sfinansowanie próby szczelności, wymiana urządzeń gazowych, naprawa instalacji od zaworu do odbiornika.
 7. Likwidacja usterek powstałych w wyniku samowolnych przeróbek instalacji c.o. oraz doprowadzenie na własny koszt do stanu pierwotnego zgodnego z dokumentacją,
 8. Wymiana i naprawa domofonów.
 9. Przeprowadzanie dezynsekcji i dezynfekcji mieszkania, w związku ze stwierdzeniem występowania insektów.

Rozdział III. Obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników domów jednorodzinnych, garaży , oraz członków Spółdzielni posiadających własnościowe prawo do lokalu użytkowego w zakresie napraw lokali.

§ 7

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie domków jednorodzinnych należy :
 - 1.1 kontrola stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych, dymowych, spalinowych i wentylacyjnych/ - jeden raz w roku
 - 1.2 kontrola, co najmniej raz na 5 lat, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku oraz jego otoczenia, kontrola obejmuje również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów. Faktycznie poniesione koszty obciążają użytkowników domków jednorodzinnych.
2. Do obowiązków użytkowników domków jednorodzinnych należy:
 - utrzymanie w należytym stanie technicznym budynku z zewnątrz i wewnątrz wraz z instalacjami zewnętrznymi i wewnętrznymi,

- utrzymanie zieleni na terenie ogródka przydomowego, naprawa ogrodzenia otaczającego ogródek przydomowy.

§ 8

1. Do obowiązków użytkowników garaży należy utrzymanie w należytym stanie technicznym garażu na zewnątrz i wewnątrz wraz z instalacjami, oraz z utrzymaniem terenów należących do nieruchomości.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - 2.1 kontrola, co najmniej raz na 5 lat, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania garażu oraz jego otoczenia. Kontrola obejmuje również badanie instalacji elektrycznej w tym również oporności izolacji przewodów oraz oporności uziemień instalacji. Faktycznie poniesione koszty obciążą użytkowników garaży.

§ 9

1. Do obowiązków użytkowników posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego należy utrzymanie w należytym stanie technicznym lokalu wraz z instalacjami oraz utrzymanie we właściwym stanie terenów należących do nieruchomości.
2. Do obowiązków Spółdzielni należą okresowe kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego, zgodnie z Prawem Budowlanym. Faktycznie poniesione koszty obciążą użytkowników lokali użytkowych.

Rozdział IV. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale mieszkalne.

§ 10

1. Rozliczeń Spółdzielni Mieszkaniowej z członkami zwalniającymi lokale z lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni § 27 pkt 5.
2. Rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale zajmowane na warunkach własnościowego prawa do lokalu dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni § 38.

Rozdział V. Postanowienia końcowe.

§ 11

1. Członek Spółdzielni zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Administrację Spółdzielni i Zakład Energetyczny w przypadku stwierdzenia zerwania plomb z licznika elektrycznego lub zabezpieczenia przedlicznikowego, niezależnie od miejsca usytuowania licznika.
2. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do uzyskania zgody Spółdzielni na:
 - 2.1 przebudowę ścianek działowych

- 2.2 zmianę funkcji pomieszczeń
 - 2.3 instalowanie krat, zadaszeń nad balkonami, urządzeń np. anteny satelitarnej, CB itp
 - 2.4. przebudowę wewnętrznej instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej centralnego ogrzewania.
 - 2.5 zabudowa holu klatki schodowej, balkonu lub logii.
3. Wstępnej zgody Zarządu Spółdzielni a także przeprowadzenia procedury wynikającej z Ustawy Prawo Budowlane wymagają prace polegające na:
- 3.1 przebudowie stropów i ścian nośnych
 - 3.2 wykonaniu, likwidacji lub zmianie wymiarów otworów okiennych lub drzwiowych w ścianach nośnych,
 - 3.3 wymianę okien.
4. Roboty wymienione w ustępie 2 i 3 po ich wykonaniu podlegają zgłoszeniu do Spółdzielni w celu dokonania odbioru i sporządzenia na tę okoliczność stosownego protokołu.
5. Protokół odbioru wraz z obmiarem powierzchni zabudowy logii balkonowych i indywidualnych zabudowań klatek schodowych stanowi podstawę do skorygowania zapisów w ewidencji powierzchni budynków, zawarcia umowy najmu powierzchni wspólnej i naliczenia opłat za używanie. Naliczeń dokonuje się na ogólnych zasadach za powierzchnię włączoną do mieszkania w tym nalicza się opłaty za centralne ogrzewanie poczynwszy od następnego miesiąca po dokonaniu odbioru technicznego.

§ 12

1. Modernizację mieszkania należy wykonać w taki sposób, by w każdej chwili był możliwy dostęp do instalacji, szczególnie wodno – kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania .
W przypadku braku dostępu, Spółdzielnia nie będzie zwracała odszkodowania za zniszczenia obudów, glazury itp. powstałe podczas prac remontowych wykonywanych na tych instalacjach.
2. W przypadku wyrządzenia szkody u osoby nie ubezpieczonej, polegającej na zalaniu mieszkania przez innego lokatora – lokator, z którego winy szkoda wystąpiła, zobowiązany jest zapłacić odszkodowanie osobom, u których wystąpiła szkoda.
3. Zabrania się wchodzenia na dach i umieszczania na nim bez zgody Spółdzielni jakichkolwiek urządzeń. W przypadku uszkodzenia dachu lub zerwania zabezpieczenia wjazdu, kosztami naprawy Spółdzielnia obciąży głównego lokatora mieszkania odpowiedzialnego za szkodę.
4. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian w instalacji systemu podziału kosztów c.o. w tym zwłaszcza odłączania czujników temperatury.
5. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeśli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
6. Osoba korzystająca z lokalu, powinna po wcześniejszym uzgodnieniu terminów udostępnić

Spółdzielni lokal w celu:

- dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

7. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu. Za modernizację uważa się trwałe ulepszenie istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkową budynku lub lokalu.

Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

8. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§ 13

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 33/2004 z dnia 26.10.2004 r.
2. Regulamin obowiązuje od dnia 01.11.2004 r.