

REGULAMIN

określający obowiązki Spółdzielni i mieszkańców w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z użytkownikami zwalnającymi lokale

Podstawa prawna : Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Diament" w Piekarach Śląskich

I. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

a. naprawa wszystkich przewodów instalacji elektrycznej znajdujących się w lokalu z wyjątkiem gniazd wtykowych, przełączników i bezpieczników / wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokalu - z zastrzeżeniem ,iż za szkody związane z montowaniem urządzeń elektrycznych o zwiększonej mocy poboru prądu, koszty związane z naprawą lub wymianą instalacji ponosi użytkownik lokalu,

b. naprawa lub wymiana pionów instalacji wodnej wraz z zaworami odcinającymi, kanalizacyjnej, ciepłej wody, instalacji gazu do pierwszego zaworu każdego odbiornika , przy instalacji kanalizacyjnej do pierwszego odgałęzienia pionu zbiorczego.

c. naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania typu wodnego lub elektrycznego wraz z osprzętem oraz przebudowa lub wymiana węglowych pieców grzewczych, stałych lub przenośnych,

d. naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni / np. zacieki powstałe na skutek nieszczelności dachu - z wyłączeniem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie od ubezpieczyciela,

e. naprawa stolarki okiennej oraz drzwi balkonowych polegająca na dopasowaniu związanym z naprawą stolarki

W przypadku nie przyjęcia propozycji naprawy okna lub drzwi balkonowych na koszt Spółdzielni, koszty wymiany ponosi w 100 % członek Spółdzielni

f. warunki wymiany stolarki okiennej określone są w *Regulaminie funduszu remontowego*

g. wymiana drzwi wejściowych do mieszkań usytuowanych na zewnątrz budynku, stanowiących jednocześnie drzwi wejściowe do mieszkania zakwalifikowane przez komisję do wymiany, podlegają refundacji kosztów. Spółdzielnia refunduje 100 % wartości drzwi standardowych.

h. usuwanie wykwitów spowodowanych zawilgoceniem ścian przez nieszczelności dachu lub elewacji.

i. Spółdzielnia zwolniona jest z obowiązku naprawy bądź wymiany instalacji i urządzeń w przypadku gdy użytkownik dokonał ich przeróbek lub modernizacji bez zgody Spółdzielni,

j. Obowiązki wymienione w pkt. e,f,g,h Spółdzielnia realizuje wobec użytkowników nie posiadających zaległości w opłatach z tytułu dysponowania zajmowanym lokalem.

II. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych

Użytkownik jest obowiązany zadbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkania

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących lokale.

2. Do obowiązków użytkowników zajmujących lokal w budynku Spółdzielni należy:

a. obowiązek odnowienia mieszkania polegający na:

- malowaniu lub tapetowaniu sufitów i ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych.
- naprawa wyprawek malarskich (gładzie gipsowe, tynki szlachetne etc)
- malowaniu drzwi i okien (dwustronnie), ścian i podłóg przeznaczonych do malowania oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją,
- malowanie wnętrza balkonów i loggii według ustalonej kolorystyki budynku nie rzadziej niż raz na 5 lat. Zmiana kolorystyki wymaga uzgodnień z kierownikiem działu eksploatacji Spółdzielni
- malowanie i konserwacja balustrad balkonowych nie rzadziej niż raz na 5 lat – zgodnie z ustaloną kolorystyką. Zmiana kolorystyki wymaga uzgodnień z kierownikiem działu eksploatacji Spółdzielni.
- naprawa i wymiana wylewek posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, boazerii, wbudowanych mebli

b. naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych łącznie z wymianą tych urządzeń.

Do urządzeń techniczno - sanitarnych zalicza się:

- wannę łącznie z baterią, syfonem i z natryskiem
- piec kąpielowy z wyposażeniem,
- piec kuchenny gazowy lub elektryczny z wyposażeniem
- termę gazową lub elektryczną.
- zlewozmywak z syfonem i baterią,
- krany czerpalne
- miskę ustępową z sedesem i spłuczką
- umywalkę z syfonem i baterią
- pokrycie kosztu zamków, okuć lub innych elementów ślusarki w drzwiach i oknach
- naprawę i wymianę podłóg za wyjątkiem podłóg stanowiących element nośny - podłoga na belkach (legarach) stropowych, której to podłogi wymiana należy do obowiązków Spółdzielni
- naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i zamknięć w drzwiach, oknach, wbudowanych szafach oraz innych elementach ślusarki.
- drobne naprawy takie jak wymiana rusztu, trzonów węglowych polegające na usunięciu uszkodzeń bądź wymianie części zużytych. z wyjątkiem przebudowy,

c. naprawa. lub wymiana osprzętu instalacji elektrycznej,

d. naprawa lub wymiana podejść wodno -kanalizacyjnych do pionów,

- e. naprawa lub wymiana uszkodzonych pływaków i zaworów w spłuczkach ustępowych oraz wymiana zużytych uszczelki w zaworach czerpalnych i ustępowych spłuczki ciśnieniowych,
- f. usuwanie zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do głównego pionu w lokalach mieszkalnych,
- g. uzupełnianie oszklenia drzwi i okien wraz z wymianą i konserwacją uszczelki przylgowych w zajmowanych lokalach mieszkalnych .
- h. usuwanie pleśni lub grzyba powstałego w wyniku złej eksploatacji mieszkania.
- i. odśnieżanie balkonów przyległych do zajmowanego mieszkania
- j. wymiana mechanicznie uszkodzonych słuchawek domofonowych

3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub jego domowników obciążają tego użytkownika.

4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za “rozszczelnienie” wkładów okiennych

5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika oraz odnawianie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika, poza opłatami czynszowymi uiszczanymi za używanie lokalu.

III. Zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi mieszkania

1. Osoba zwalnająca lokal zobowiązana jest:

a. przekazać lokal wraz z pomieszczeniem przynależnym Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszty odnowienia go przez Spółdzielnię w zakresie zerwania tapet zeszkrobienia ścian, pomalowania ścian i sufitów na kolor biały;

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

c. pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu stanowiących normatywne wyposażenie lokalu;

d. pokryć koszty zużycia lub wymiany podłóg.

2. Użytkownik zwalnający lokal obowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu odpowiednio do stopnia ich zużycia.

3. Do urządzeń techniczno-sanitarnych, o których mowa w pkt. 2 zalicza się urządzenia wykazane w pkt.II pkt. „b” niniejszego regulaminu.

4. Stopień zużycia tych urządzeń oraz wysokość ekwiwalentu z tego tytułu ustala komisja z udziałem zainteresowanego członka w trakcie wizytacji lokalu przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania oraz w oparciu o ich wartość w stanie nowym ustaloną według cen detalicznych (podwyższonych o koszty instalacji urządzeń) obowiązujących dniu zwalniania lokalu.

5. Normatywne okresy użytkowania poszczególnych urządzeń techniczno-sanitarnych zainstalowanych w lokalach mieszkalnych wynoszą w latach:

a. bateria wannowa z natryskiem	15
b. bateria zmywakowa lub umywalkowa mosiężna	15
c. piec kąpielowy z podstawą żeliwną	10
d. umywalka fajansowa	10
e. miska ustępowa fajansowa	10
f. obudowa zlewozmywakowa	15
g. spłuczka żeliwna	10
h. spłuczka z tworzywa sztucznego i zbiorniki cicho płuczące.zawory spłukujące ciśnieniowe	10
i. wanna kąpielowa żeliwna - komplet	20
j. wanna kąpielowa z blachy stalowej emaliowanej – komplet	10
k. piec kąpielowy gazowy wieloczerpalny	10
l. terma gazowa zlewozmywakowa - komplet	8
ł. terma elektryczna	10
m. kuchnia gazowa wolnostojąca z piekarnikiem kmpl.	15
n. kuchnia węglowo – gazowa	8
o. piece kaflowe stałe	15
p. piece kaflowe przenośne	15
r. zlewozmywak żeliwny	10
s. zlewozmywak stalowy emaliowany	8
t. zlewozmywak stalowy nierdzewny	20

6. Przy wycenie stopnia zużycia materiałów podłogowych stosuje się zasady analogicznie, jak przy ocenie urządzeń techniczno - sanitarnych określonych w pkt. 2 i 4.

7. Normatywne okresy użytkowania materiałów podłogowych w lokalach mieszkalnych wynoszą w latach:

a. deszczółki dębowe	50
b. deszczółki bukowe	50
c. parkiet mozaikowy	25
d. wykładziny podłogowe PCW / bez warstw izolacyjnych /	15
e. wykładziny podłogowe PCW / z warstwą izolacyjną /	10
f. wykładziny dywanowe	8

8. Środki wpłacone przez użytkownika zwalniającego lokal z tytułu zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych oraz materiałów podłogowych stawia się do dyspozycji użytkownika obejmującego lokal w użytkowanie - w momencie gdy zachodzi konieczność wymiany urządzeń i podłóg.

9. Dopuszczalne jest wypłacenie użytkownikowi obejmującemu zwalniany lokal kwoty , o której mowa w pkt. 8. w momencie przydziału lokalu, z równoczesnym złożeniem przez tego użytkownika pisemnego oświadczenia o przyjęciu przez niego całości zobowiązań finansowych związanych z wymianą urządzeń i materiałów podłogowych.

10 . Przez dodatkowe wyposażenie rozumie się nakłady poczynione przez użytkowników z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkania uznaje się:

- a. położenie podłóg z deszczulek drewnianych względnie parkietu mozaikowego
- b. wykonanie typowych mebli wbudowanych względnie dostawianych (obudowa zlewozmywaka, szafy, pawlacze, szafki podokienne itp.)
- c. wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (glazura itp.)
- d. obudowa węzłów urządzeń sanitarnych, pionów wodno-kanalizacyjnych, wanien itp.
- e. instalowanie umywalek oraz osobne armatury dla wanien i umywalek w łazienkach
- f. wykonanie wykładziny z terakoty zamiast lastriko w łazienkach i WC.
- g. wykonanie trwałych okładzin na posadzkach balkonowych.

11. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

12. Wartość nakładów poniesiona przez użytkownika na dodatkowe wyposażenie mieszkania nie jest zaliczana na poczet wkładu mieszkaniowego i budowlanego, i nie jest ewidencjonowana w księgach Spółdzielni.

13. Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za przydatne, użytkownik zwalnający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń (po uwzględnieniu stopnia zużycia), a użytkownik obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę.

14. Zwolnione mieszkanie, w którym wykonano wyposażenie ponadnormatywne, obejmujące elementy nie zaliczone do zakresu podstawowego, winno być w miarę możliwości przydzielone osobom, którzy wyrażają zgodę na przejęcie po uprzednim użytkowniku całości pozostawionego wyposażenia.

15. W przypadku gdy niemożliwy jest przydział lokalu przy uwzględnieniu zasady, o której mowa w pkt. 14, a osoba obejmująca zwalniany lokal nie wyraża zgody na przejęcie wyposażenia ponadnormatywnego – nie zaliczonego do zakresu podstawowego – użytkownik zwalnający lokal obowiązany jest to wyposażenie zabrać przywracając stan pierwotny lokalu.

17. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do lokali własnościowych zbywanych przez członków dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

18. W przypadku gdy lokal własnościowy wraz z wyposażeniem ponadnormatywnym przekazywany jest Spółdzielni, wypłacona członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne, jeśli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne (pod względem użytkowym i estetycznym) do dalszego użytkowania. Wartość mieszkania wraz z całym wyposażeniem określa się wg operatu szacunkowego, sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę.

IV. Przepisy organizacyjne

1. Nadzór nad aktualizacją niniejszego Regulaminu pełni Kierownik Działu Eksploatacji, który dokonuje jego przeglądu co najmniej raz w roku, najpóźniej do końca listopada oraz każdorazowo w przypadku zmiany przepisów, na podstawie których ustalono jego zasady. Z dokonanego przeglądu należy sporządzić zapis z podaniem daty oraz własnoręcznym podpisem osoby odpowiedzialnej.
2. Nieaktualny Regulamin zainteresowane komórki przechowują w swojej dokumentacji przez 5 lat
3. Dział Organizacyjno Samorządowy przechowuje nieaktualny egzemplarz przez okres 10 lat, po upływie których zostaje on zdeponowany w archiwum, gdzie będzie przechowywany bezterminowo.
4. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 40/2008 z dnia 27.10.2008 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz RN :

/-/

Przewodniczący RN :

/-/