

TEKST JEDNOLITY

REGULAMIN OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW ORAZ OSÓB NIEBĘDĄCYCH CZŁONKAMI W ZAKRESIE UTRZYMANIA STANU TECHNICZNEGO I NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa szczegółowe obowiązki Spółdzielni, Członków i osób nie będących członkami w zakresie napraw wewnątrz lokali.
2. W celu utrzymania lokali w należyтым stanie technicznym Spółdzielnia, Członkowie i osoby nie będące członkami są zobowiązani do wykonywania robót konserwacyjnych, remontowych oraz wymiany zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
3. Do wnętrza lokalu zalicza się zewnętrzną stronę drzwi wejściowych i zewnętrzną stronę okien.
4. Na żądanie administracji Spółdzielni osoby korzystające z lokalu zobowiązane są zezwolić osobom upoważnionym przez administrację Spółdzielni na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac remontowych, konserwacyjnych i ich wykonania.
5. Każdorazowo na żądanie administracji Spółdzielni osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest zezwolić osobom upoważnionym przez administrację Spółdzielni na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia kontroli poprawności zamontowania urządzeń pomiarowych centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

§ 2

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:
 - a) utrzymanie domów w należyтым stanie technicznym i estetycznym,
 - b) sprawne działanie istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkami umożliwiającymi korzystanie z wody, paliwa gazowego, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie budynków, lokali oraz ich otoczenia,
 - c) sprawną obsługę administracyjną,
 - d) normatywną temperaturę wewnątrz lokali w sezonie grzewczym zgodnie z obowiązującymi przepisami,

§ 3

1. Do napraw wewnątrz lokalu obciążających Spółdzielnię należą:
 - a) naprawy i wymiany przewodów instalacyjnych wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokalu i znajdujących się w lokalu :
 - w zakresie instalacji wodnej – wraz z zaworami odcinającymi ciepłej i zimnej wody bez armatury i wyposażenia,
 - w zakresie instalacji kanalizacyjnej - piony główne,
 - w zakresie instalacji gazowej – do urządzeń odbiorczych,
 - w zakresie instalacji elektrycznej – z wyjątkiem osprzętu i zabezpieczenia instalacji elektrycznej lokalu,
 - w zakresie instalacji rtv – zgodnie z zakresem umowy podpisanej z dzierżawcą lub operatorem sieci przez spółdzielnię,
 - w zakresie domofonów – centrala wywoławcza przy drzwiach wejściowych do budynku wraz z instalacją doprowadzającą sygnał do mieszkania z wyłączeniem aparatu w mieszkaniu.

- b) naprawy i wymiany całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami bez:
 - głowic,
 - zaworów termostatycznych,
 - grzejnikowych podzielników kosztów,
 - c) remont i naprawa elewacji zewnętrznej budynków mieszkalnych z balkonami włącznie w tym sufitów i ścian wewnętrznych balkonów, balustrad, koryt oraz posadzek wraz z izolacją poziomą i obróbkami blacharskimi wraz z parapetami zewnętrznymi,
 - d) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu, itp.) jednakże z wyłączeniem przypadku gdy uszkodzony otrzymał odszkodowanie od firmy ubezpieczeniowej z tego tytułu.
 - e) przegląd instalacji gazowych,
 - f) pomiary instalacji elektrycznych,
 - g) przegląd kominów wentylacyjnych,
 - h) legalizacja i wymiana wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
2. Koszty napraw, o których mowa w ust. pkt. a), b) i c) obciążają fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych natomiast koszty związane z realizacją pkt. d), e), f), g), h) obciążają użytkowników

§ 4

1. Osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana utrzymywać lokal oraz pomieszczenia do użytkowania, których jest uprawniona, we właściwym stanie technicznym i sanitarno-higienicznym, jest także obowiązana dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją część budynku przeznaczoną do wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Do napraw i konserwacji wewnątrz lokalu obciążających członka oraz osoby nie będące członkami należą:
 - a) wykonywanie prac konserwacyjnych na własny koszt, a w szczególności:
 - malowanie sufitów i ścian lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych powłok ścian,
 - malowanie olejne drzwi, okien i podłóg przeznaczonych do malowania oraz grzejników, rur, zlewozmywaków, spłuczek, wanien i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją – w miarę potrzeby, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby chroniącej je przed zniszczeniem, środkami gwarantującymi właściwą konserwację,
 - naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej łącznie z wymianą okuć, zamków i zamknięć itp,
 - uzupełnienie oszklenia okien i drzwi,
 - naprawa lub wymiana podłogi, podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych,
 - uzupełnienie ubytków tynku na ścianach i sufitach,
 - naprawa i wymiana osprzętu elektrycznego i zabezpieczeń instalacji elektrycznej lokalu,
 - b) wykonywanie napraw wyposażenia i urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń, a w szczególności:
 - wymiana głowic, zaworów termostatycznych i grzejnikowych podzielników kosztów w instalacji centralnego ogrzewania,
 - naprawa i wymiana instalacji wodnej do zaworu odcinającego ciepłej i zimnej wody oraz naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej do pionów zbiorczych,
 - naprawa i wymiana baterii, pryszniców, kranów czerpalnych, zlewozmywaków, muszli, sedesów, wanien itp.,

- wymiana zużytych uszczelek w zaworach czerpalnych i spłuczkach ustępowych,
- usuwanie zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu (zlewozmywaków, wanien, muszli ustępowych), aż do pionów zbiorczych,
- wymiana i legalizacja wodomierzy.

§ 5

Użytkownikom lokali zabrania się:

- dokonywania przeróbek instalacji gazowej bez zgody Spółdzielni i zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego,
- dokonywania jakichkolwiek przeróbek instalacji centralnego ogrzewania oraz likwidacji grzejników bez zgody i nadzoru Spółdzielni,
- zabudowy balkonów bez zgody właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego,
- wykonania na balkonach okładzin ściennych (glazura, panele, boazeria itp.) oraz położenia na posadzce mozaiki, terakoty, paneli itp. Bez zgody Spółdzielni,
- wymiany stolarki okiennej bez zgody Spółdzielni i zawiadomienia właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego,
- dokonywania podłączeń pochłaniaczy oparów do otworów wentylacyjnych,
- dokonywania zmian w ścianach konstrukcyjnych lokalu bez zgody Spółdzielni i właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego,

§ 6

1. Członkowi lub osobie korzystającej z lokalu a nie będącej członkiem, które pozostaje w zwłóce w uiszczaniu opłat eksploatacyjnych za okres przekraczający 3 m-ce, nie przysługuje prawo do wykonania przez Spółdzielnię bezpłatnej naprawy wewnątrz lokalu za wyjątkiem, gdy nie przystąpienie do naprawy mogłoby narazić innych członków Spółdzielni na szkody.

§ 7

1. Członek Spółdzielni oraz osoba nie będąca członkiem może na własny koszt podnieść wartość użytkową mieszkania poprzez wykonanie ponadnormatywnego dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu.
2. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkania uznaje się:
 - położenie na podłodze parkietu, mozaiki, paneli, wykładziny dywanowej, terakoty itp.,
 - wykonanie mebli wbudowanych, względnie dostawionych (obudowa zlewozmywaka, pawlacze, szafy itp.),
 - wykonanie okładzin ściennych (glazura, panele, boazeria itp.),
 - obudowa pionów wodno-kanalizacyjnych, wanny, instalacji c.o. i wentylacyjnej,
 - wymiana stolarki okiennej .
3. Wartość nakładów, o których mowa w pkt.1 nie jest zaliczana na wkłady mieszkaniowe lub budowlane i nie podnosi ich wartości.
4. Za urządzenia i wyposażenia dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne, użytkownik zwalnający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia (po uwzględnieniu kosztów zużycia), a użytkownik obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę.
5. Zwolnienie mieszkania, w którym wykonano wyposażenie dodatkowe obejmujące elementy nie zaliczone do zakresu podstawowego, są w miarę możliwości przydzielone użytkownikom,

którzy wyrażą zgodę na przejście po poprzednim użytkowniku całości pozostawionego wyposażenia.

6. Jeżeli nie jest możliwy przydział lokalu przy uwzględnieniu zasady, o której mowa w ust. 5 i użytkownik nowo obejmujący zwalniany lokal nie wyraża zgody na przyjęcie wyposażenia dodatkowego, nie zaliczonego do zakresu podstawowego, użytkownik zwalnający lokal obowiązany jest to wyposażenie zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.
7. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań powinny odbywać się za pośrednictwem Spółdzielni chyba, że użytkownicy zwalnający i obejmujący lokal złożą w Spółdzielni pisemne oświadczenie o dokonaniu bezpośrednio między sobą tych rozliczeń.
8. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań, w odniesieniu do lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami. W przypadku, gdy lokal własnościowy wraz z wyposażeniem przekazany jest Spółdzielni, wypłacana członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie, jeżeli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne (pod względem użytkowym i estetycznym) do dalszego używania.

§ 8

1. Ulepszenia, o których mowa w § 7 należy wykonać tak, aby był zapewniony dostęp do instalacji wodno-kanalizacyjnej, wentylacyjnej, gazowej, elektrycznej, c.o., telefonicznej i rtv bez konieczności uszkodzenia ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkania w celu usunięcia awarii instalacji, jej modernizacji lub naprawy innych elementów budynku,
2. Szkody powstałe w ponadnormatywnym wyposażeniu i wykończeniu mieszkania na skutek nie zachowania warunków, o których mowa w pkt. 1 usuwa członek i osoby korzystające z lokalu na własny koszt i własnym staraniem.

§ 9

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.11.2005r. Uchwałą nr 61/11/2005r. i obowiązuje od dnia 24 listopada 2005r.

Sekretarz RN

Przewodniczący RN

31.08.2006r. Rada Nadzorcza uchwałą nr 33/08/2006r. przyjęła zmiany uwzględnione w tekście regulaminu.