

REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI
W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

*uchwalony przez Radę Nadzorczą
Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie
w dniu 27 grudnia 2018r.*

REGULAMIN OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

*uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie
w dniu 27 grudnia 2018r.*

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o *spółdzielniach mieszkaniowych* – Dz. U. z 2013r. poz. 1222 ze zmianami Dz.U. z 2017r., poz. 1442
2. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o *własności lokali* – Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 (z późniejszymi zmianami);
3. Ustawa z dnia 7.07.1994 r. *Prawo budowlane* – Dz. U. z 2000 r. Nr 106 poz. 1126 (z późniejszymi zmianami);
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie.

II. CZĘŚĆ OGÓLNA

§ 2

1. Niniejszy regulamin określa obowiązki Spółdzielni i Użytkowników lokali:
 - należące do Spółdzielni i wykonywane w ramach funduszu remontowego
 - należące do Użytkownika lokalu, wykonywane we własnym zakresie i z jego środków.
2. Przepisy regulaminu dotyczą wszystkich osób zajmujących lokale znajdujące się w zasobach Spółdzielni, tj:
 - członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali
 - właścicieli lokali nie będących członkami
 - najemców lokali mieszkalnych
 - osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego,zwanych w niniejszym regulaminie „Użytkownikami”.
3. W przypadku oddania lokalu do korzystania osobie trzeciej, z którą nie wiąże Spółdzielni stosunek prawny, Użytkownik lokal ma obowiązek zagwarantowania przestrzegania przez te osoby zapisów niniejszego regulaminu.
4. W zakresie napraw lokali użytkowych stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego regulaminu o ile umowa zawarta pomiędzy Użytkownikiem lokalu a Spółdzielnią nie stanowi inaczej.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE NAPRAW LOKALI

§ 3

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

§ 4

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. Spółdzielnia zarządza:
 - a) nieruchomościami będącymi własnością spółdzielni, zarządu powierzonego, o którym mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (z późn. zmianami) z zastrzeżeniem art. 27 Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późn. zmianami)
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Użytkownikom korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, odbioru sygnału RTV i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu.
3. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw lokali zalicza się w szczególności:
 - a) naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej - bez urządzeń odbiorczych,
 - b) naprawę przewodów wentylacyjnych i spalinowych
 - c) naprawę i wymianę instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
 - d) naprawę i wymianę instalacji elektrycznej, z wyłączeniem osprzętu,
Wymiana instalacji elektrycznej w lokalu obejmuje także wykonanie nowego zabezpieczenia,
 - e) naprawę logii i balkonów,
 - f) naprawa instalacji domofonowej bez urządzeń odbiorczych znajdujących się w mieszkaniach
 - g) naprawa zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii, której usunięcie leży po stronie Spółdzielni
 - h) naprawę i wymianę pieców grzewczych kaflowych.
 - i) dokonywanie okresowych kontroli stanu technicznego budynku, instalacji wewnętrznych lokali oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.
4. Spółdzielnia zwolniona jest z obowiązku dokonania napraw bądź wymiany instalacji wewnętrznych na tych odcinkach, na których lokator samowolnie przerobił instalację bez uzgodnienia zmiany z administracją Spółdzielni.
5. W przypadku wymiany lub naprawy poszczególnych instalacji lub usuwania awarii na instalacjach, Spółdzielnia dokonuje koniecznych wykuć otworów, względnie demontażu szachtu lub zabudowy instalacji i nie ponosi odpowiedzialności na ewentualne uszkodzenia okładzin ściennych i podłogowych (np. tapety, płytki ceramiczne, panele, boazeria).

Spółdzielnia zobowiązana jest jedynie do uzupełnienia otworów po wykuciach poprzez ich zamurowanie i otynkowanie lub ponowne zabudowanie szachtu.
Koszt przywrócenia stanu poprzedniego w pozostałym zakresie obciąża Użytkownika lokalu.

§ 5

1. Spółdzielnia dofinansowuje montaż wkładów kominowych w budynku Lipowa 2a-2d, wykonanego przez lokatorów we własnym zakresie:
 - dla mieszkań położonych na parterze - 90% kosztów materiału
 - dla mieszkań położonych na I piętrze - 75% kosztów materiału
 - dla mieszkań położonych na II piętrze - 60% kosztów materiału
 - dla mieszkań położonych na III piętrze - 45% kosztów materiału
 - dla mieszkań położonych na IV piętrze - 30% kosztów materiału.
2. Dofinansowanie przyznaje się na podstawie przedłożonych kserokopii faktur zakupu materiałów standardowych i bezusterkowego odbioru robót przez kominiarzy.

§ 6

1. Spółdzielnia dofinansowuje wymianę stolarki okiennej, wykonaną przez lokatora we własnym zakresie po spełnieniu następujących warunków:
 - a) - zachowanie dotychczasowych wymiarów okna,
- zachowanie dotychczasowego podziału skrzydeł okiennych,
- zamontowanie nawietrzaków okiennych w pokojach
- zachowanie dotychczasowej kolorystyki
- zamontowanie okien zgodnie ze sztuką budowlaną.
 - b) - w przypadku wymiany podokienników przez lokatora we własnym zakresie, wymagane jest jego odtworzenie z materiałów podobnych.
2. Wysokość dofinansowania wymiany 1m² stolarki okiennej określa Rada Nadzorcza w planach gospodarczo-finansowych Spółdzielni przyjętych na dany rok.
3. Dofinansowanie przyznaje się na podstawie protokołu odbioru, stwierdzającego prawidłowe wykonanie robót.

§ 7

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW

1. Użytkownik zobowiązany jest utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
2. W przypadku jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalno – użytkowy i konstrukcyjny układ lokalu konieczne jest uzyskanie przez Użytkownika lokalu pisemnej zgody spółdzielni na wykonanie prac.
3. Wykonanie przeróbek, ulepszeń lub dodatkowe wyposażenie lokalu Użytkownik wykonuje własnym staraniem i na własny koszt.

4. Do obowiązków Użytkownika należy:

a) naprawa i konserwacja urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń.

Do urządzeń techniczno-sanitarnych zalicza się:

- wannę łącznie z baterią i syfonami,
- gazowy grzejnik wody przepływowej wraz z rurą łączącą grzejnik z kominem spalinowym
- elektryczny grzejnik wody przepływowej
- piec kuchenny z wyposażeniem (gazowy, elektryczny)
- zlewozmywak z syfonem i baterią
- miska ustępowa z sedesem i płuczką
- krany czerpalne
- umywalkę z syfonem i baterią
- piec dwufunkcyjny do celów c.o. i cw. użytk.
- brodzik wraz z kabiną prysznicową, baterią i syfonem.

b) naprawa i wymiana podłóg oraz okładzin ściennych

c) naprawa i wymiana okien i drzwi, w tym wymiana oszklenia oraz naprawa i wymiana uszkodzonych zamków i okuć

d) naprawa łącznie z wymianą osprzętu instalacji domofonowej w obrębie mieszkania

e) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej w obrębie mieszkania oraz osprzętu elektrycznego wraz z tablicą licznikową i kosztami plombowań

f) naprawa lub wymiana uszkodzonych pływaków i zaworów w płuczkach ustępowych oraz wymiana zużytych uszczelnień w zaworach czerpalnych i ustępowych, płuczkach ciśnieniowych

g) konserwacja przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności

h) naprawa posadzek w loggiach i balkonach

i) naprawa, konserwacja i wymiana centralnego ogrzewania etażowego jeżeli zostało zainstalowane przez Użytkownika

j) czyszczenie oraz wymiana rur dymnych stanowiących połączenie pieca kaflowego z kanałem dymowym.

5. Do obowiązków Użytkownika należy ponadto:

a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawa uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

b) malowanie stolarki okiennej i drzwiowej, wbudowanych mebli oraz urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia przed korozją,

c) dbanie o należyty stan techniczny takich urządzeń jak : wodomierze, ciepłomierze, zawory termostatyczne, podzielniki kosztów c.o.

- W przypadku uszkodzenia urządzeń, koszty wymiany lub naprawy pokrywane są przez lokatora, o ile uszkodzenie nastąpiło z jego winy,

d) umożliwienie dostępu do instalacji znajdującej się w szachcie instalacyjnym celem wykonania naprawy lub przeglądu,

e) zapewnienie prawidłowej wentylacji pomieszczeń poprzez odpowiednie dostarczanie powietrza do lokalu

f) naprawa lub wymiana wszelkich urządzeń w mieszkaniu takich jak: kuchenki gazowe, gazowe podgrzewacze przepływowe c.w.u. i kotły gazowe dwufunkcyjne łącznie z rurą spalinową do komina, a także wanny, brodziki, zlewozmywaki i umywalki z syfonami, miski ustępowe, spłuczki wraz z armaturą, baterie, zawory grzejnikowe, głowice termostatyczne itp.

6. Użytkownik jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych w lokalu z jego winy lub z winy innych domowników.
Odpowiedzialność Użytkownika i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkałych za powstałą szkodę jest solidarna.

§ 8

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków Użytkownika mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością.

§ 9

Użytkownikowi lokalu bez zgody Spółdzielni nie wolno:

- 1) przerabiać instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania i spalinowej
- 2) zasłaniać kratki wentylacyjnych
- 3) montować wentylatorów i okapów nadkuchennych z wentylatorem elektrycznym do przewodu kominowego
- 4) instalować na elewacji budynku wszelkich urządzeń technicznych, w tym antenowych, klimatyzacyjnych i osłon okiennych,
- 5) zabudowywać instalacji gazowej.

IV. ROZLICZENIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

§ 10

1. Rozliczenia Spółdzielni z Użytkownikami zwalniającymi lokal z tytułu udziału, wkładu, opłat czynszowych dokonywane są wg zasad określonych w statucie Spółdzielni.
2. Użytkownik zwalniający lokal obowiązany jest:
 - 1) przekazać Spółdzielni lokal oraz pomieszczenia przynależne w stanie uporządkowanym.
Uporządkowanie lokalu polega na usunięciu mebli i sprzętu nie stanowiącego wyposażenia lokalu oraz wszelkich nieczystości.
 - 2) dokonać w lokalu napraw obciążających lokatora, zgodnie z § 7 ust. 4.
3. Spółdzielnia może odstąpić od określonych w pkt. 2 rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, że Użytkownicy zwalniający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą, bez pośrednictwa Spółdzielni (zał. nr 1)
4. Użytkownik zwalniający lokal zobowiązany jest zdać lokal wraz z pełnym wyposażeniem technicznym w stanie niepogorszonym w stosunku do istniejącego w chwili wykonywania operatu szacunkowego, stanowiącego podstawę do ustalenia aktualnego wkładu wypłacanego osobie zdającej lokal.

5. W przypadku niewywiązania się przez Użytkownika z obowiązków, o których mowa w pkt. 2 i 4, Spółdzielnia przeprowadzi niezbędne naprawy wewnątrz lokalu oraz uporządkuje pomieszczenie przynależne we własnym zakresie, zaś ich kosztami obciąży Użytkownika zdającego lokal.

V. DODATKOWE WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ

§ 11

1. Dodatkowym wyposażeniem lokalu są inwestycje o charakterze trwałym, poczynione przez członka z jego środków własnych i we własnym zakresie, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu. Do dodatkowego wyposażenia lokalu zalicza się w szczególności: meble wbudowane, pawlacze, bidety, panele z hydromasażem, rolety okienne zewnętrzne, automatyczny system odcinający gaz itp.
2. Przez ponadnormatywne wykończenie lokalu rozumie się wykonanie robót wykończeniowych obejmujących posadzki, okładziny ścienne, urządzenia sanitarno-techniczne itp. w standardzie wyższym niż określony w umowie o budowę lokalu.
3. Do wykończenia ponadnormatywnego nie zalicza się materiałów i urządzeń wbudowanych w miejsce zużytych, choćby ich jakość była wyższa od dotychczasowych np. zastąpienie wykładziny panelami podłogowymi, zamontowanie brodzika z kabiną prysznicową w miejsce wanny itp.

§ 12

Wartość nakładów poczynionych przez członka na dodatkowe wyposażenie lub ponadnormatywne wykończenie lokalu nie jest zaliczana na wkład budowlany lub mieszkaniowy.

§ 13

W przypadku zbycia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub zamiany lokalu na inny, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia oraz ponadnormatywnego wyposażenia dokonywane są pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.

§ 14

1. W przypadku zbycia ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, rozliczenie z tytułu wyposażenia ponadnormatywnego winno nastąpić bezpośrednio pomiędzy ustępującym członkiem Spółdzielni, a nabywcą – w terminie określonym przez Zarząd.
W przypadku niedokonania takiego rozliczenia, Zarząd określi, które elementy wyposażenia ponadnormatywnego nie mogą być odłączone bez istotnego zmniejszenia ich wartości, i wypłaca członkowi zbywającemu ekspektatywę ich aktualną wartość pomniejszoną o koszty zużycia.

2. Członek nabywający ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wpłacić kwotę, o której mowa wyżej, na zasadach obowiązujących przy wnoszeniu zaliczki na wkład budowlany.

§ 15

1. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego oraz przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i ponadnormatywnego wykończenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia:
 - wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia,
 - uznała poczynione inwestycje za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym.
2. Jeżeli Użytkownik wprowadził zmiany bez zgody Spółdzielni, Spółdzielnia może przy zwalnianiu lokalu żądać:
 - a) usunięcia ulepszeń jeżeli
 - ulepszenia zostały wykonane niezgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami
 - ulepszenia są nieprzydatne z uwagi na małą wartość użytkową, bądź estetyczną
 - Użytkownik obejmujący zwalniany lokal nie wyraża zgody na przyjęcie ponadnormatywnego wykończenia bądź wyposażenia lokalu.
 - b) pozostawienie ulepszeń za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.
3. Użytkownik obejmujący lokal z wyposażeniem ponadnormatywnym zobowiązany jest wnieść kwotę w wysokości zwrotu wypłacanemu zdającemu lokal za pozostawienie wprowadzonych przez niego ulepszeń.

§ 16

Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkania powinny odbywać się za pośrednictwem Spółdzielni, chyba że Użytkownicy zwalnijący i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o dokonaniu bezpośrednio między sobą tych rozliczeń (zał. nr 2).

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie, w dniu 27 grudnia 2018r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
3. Traci moc dotychczasowy „regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw i konserwacji, uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 27 maja 2004r.

Sekretarz

.....
Józef Kędziński

Przewodnicząca

.....
Maria Kula

PROTOKÓŁ

w sprawie przyjęcia mieszkania Nr w budynku
przy ul. spisany w dniu

Niżej wymienieni:

..... - zdający

..... - przyjmujący

oświadczają, że uzgodnili między sobą tryb i zakres odnowienia lokalu i wykonania napraw obciążających zdającego lokal zgodnie z regulaminem „Określającym obowiązki Spółdzielni i Użytkowników lokali w zakresie napraw”.

Wszystkie zobowiązania finansowe, które powstały z tego tytułu uregulowali między sobą bez pośrednictwa Spółdzielni.

Zgodnie oświadczają, że żaden z nich nie wnosi i nie będzie wnosić w przyszłości w stosunku do Spółdzielni żadnych roszczeń z tytułu dokonanych między sobą rozliczeń.

W szczególności zaś p. obejmujący lokal oświadcza, że przyjęte przez niego mieszkanie należy traktować jako w pełni odnowione.

.....
(zwalnający lokal)

.....
(obejmujący lokal)

.....
(przyjmujący oświadczenie)

O Ś W I A D C Z E N I E

w sprawie przyjęcia dodatkowego wyposażenia mieszkania Nr

w budynku przy ul.

spisane w dniu

Niżej wymienieni:

..... - zdający

..... - przyjmujący

oświadczają, że uzgodnili między sobą sposób rozliczenia ulepszeń pozostawionych w lokalu przez zdającego.

Wszystkie zobowiązania finansowe, które powstały z tego tytułu uregulowali bez pośrednictwa Spółdzielni.

Zgodnie oświadczają, że żaden z nich nie wnosi i nie będzie wносить w przyszłości w stosunku do spółdzielni żadnych roszczeń z tytułu rozliczenia dodatkowego wyposażenia i ponadnormatywnego wykończenia lokalu.

ZDAJĄCY LOKAL:

PRZYJMUJĄCY LOKAL:

.....

.....

PRZYJMUJĄCY OŚWIADCZENIE:

.....