

REGULAMIN

podziału obowiązków Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz zasad rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale mieszkalne i użytkowe w Namysłowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Regulamin tworzony jest na podstawie § 159 i 163 Statutu Spółdzielni

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, użytkowników lokali oraz wszystkich mieszkańców Spółdzielni w zakresie realizacji celów:

1. Dbłość o mienie Spółdzielni, zapewnienie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków i ich otoczenia, podnoszenie estetyki osiedla..
2. Ustalenie obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz określenie zasad rozliczeń z użytkownikami zwalniającymi lokale.

§ 2

1. Naprawami w rozumieniu regulaminu są remonty oraz inne czynności polegające na usuwaniu oraz wymianie zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokalu.
2. Konserwacjami w rozumieniu regulaminu są czynności i zabiegi mające na celu zachowanie i przedłużenie wartości użytkowej lub estetyki elementów budynku i wyposażenia wewnątrz lokalu.

II. Obowiązek Spółdzielni

§ 3

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należą:

- a) naprawy i wymiany polegające na usunięciu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad materiałów budowlanych, ujawnionych w okresie rękojmi,
- b) naprawy i wymiany pionów i poziomów instalacji wodociągowej bez niżej wymienionych elementów:
 - połączeń elastycznych c.w. i z.w. pod urządzenia sanitarne (baterie; wannowe, umywalkowe, zlewozmywakowe),
 - baterii wannowych, umywalkowych , zlewozmywakowych
 - spłuczek ustępowych,
 - pozostałych urządzeń sanitarnych będących na wyposażeniu mieszkania,
- c) naprawy i wymiany pionów i poziomów instalacji kanalizacyjnej
- d) naprawy i wymiany przewodów gazowych, uszczelnianie przewodów i zaworów odcinających
- e) naprawy i wymiany przewodów instalacji elektrycznej oraz tablic licznikowych i bezpiecznikowych
- f) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z wymianą grzejników c.o wraz z zaworami
- g) naprawienie szkód powstałych w wyniku: nieszczelności dachu, instalacji wod-kan, co., elektr., przecieków przez elewację,
- h) wymiany stolarki okiennej w lokalach, wg następujących zasad:

- kwalifikacja okien do wymiany w lokalach mieszkalnych i użytkowych odbywa się na pisemny wniosek członka lub właściciela, rejestr wniosków znajduje się w administracji spółdzielni.;

- w terminie dwóch tygodni od daty złożenia wniosku administrator dokonuje komisyjnego przeglądu stolarki okiennej, spisując protokół z zakwalifikowania okien do wymiany i informuje na piśmie o podjętej decyzji wnioskodawcę oraz jakie warunki należy spełnić w przypadku zakwalifikowania okien do wymiany .

i) naprawy ścian i sufitów polegające na uzupełnieniu z wyłączeniem zarysowań i uszkodzeń mechanicznych,

j) naprawy instalacji domofonowej z wyłączeniem:

- mechanicznego uszkodzenia instalacji domofonowej wewnątrz mieszkania,
- zmiany usytuowania kasety domofonowej,
- modernizacji lub wymiany instalacji domofonowej

k) naprawy i konserwacji przewodów i kratki wentylacyjnych oraz przewodów spalinowych

2. Naprawy, o których mowa w pkt 1 nie będą wykonywane w przypadku zmian i przeróbek dokonanych przez użytkownika lokalu bez pisemnej zgody Spółdzielni

3. Naprawy, o których mowa w ust.1 od a÷i, k - finansowane będą z odpisu na remonty i konserwacje, natomiast naprawy wyszczególnione w ppkt „j” pokrywane będą z odrębnej wpłaty wnoszonej przez użytkowników mieszkań.

4. Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych finansowana jest z funduszu remontowego, w wysokości określonej w Uchwale Rady Nadzorczej SM .

5. Wymiana stolarki okiennej, w części wspólnej budynku finansowana jest z funduszu remontowego.

III. Do obowiązków członków spółdzielni, właścicieli oraz najemców w zakresie napraw wewnątrz

lokali należy:

§ 4

1. Naprawy wewnątrz lokali, nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków, właścicieli oraz najemców zajmujących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu.

2. Zakres napraw i obowiązków użytkowników lokali zasiedlonych na podstawie umowy najmu określa umowa zawarta z użytkownikiem lokalu

3. Użytkownicy lokali zobowiązani są utrzymywać zajmowany lokal oraz przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie technicznym i sanitarnym poprzez wykonywanie napraw i odnowień.

4. Do szczegółowych obowiązków użytkownika lokalu należy:

- a) malowanie sufitów i ścian wraz z usuwaniem drobnych uszkodzeń tynków i zarysowań z częstotliwością co najmniej raz na 5 lat lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tapet,
- b) konserwacja stolarki

- drzwiowej wewnętrznej (malowanie obustronne), drzwi wejściowych do mieszkania od weewnątrz
- stolarki okiennej drewnianej co najmniej raz na 4 lata,
- okiennej i drzwiowej z pcw. wg zaleceń producenta

c) malowanie i konserwacja mebli wbudowanych,

d) malowanie lamperii w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych, konserwacji grzejników, rur, urządzeń malowanych farbą olejną w celu zabezpieczenia ich przed korozją,

e) konserwacja posadzek z drewna i materiałów drewnopochodnych (cyklinowanie oraz ich lakierowanie),

f) naprawa powierzchni ściennych wyłożonych płytkami ceramicznymi (np. glazura) i tapetami,

g) naprawy lub wymiana posadzek pcw,

h) dopasowywanie, uszczelnianie i naprawa stolarki okiennej i drzwiowej, oraz drzwi do lokalu, łącznie z ich wymianą, dotyczy również bram garażowych,

i) regulacja, konserwacja i wymiana okuć, zamków okiennych i drzwiowych,

j) wymiana uszkodzonego oszklenia okien, świetlików, drzwi wewnętrznych

k) naprawa i wymiana mebli wbudowanych,

l) wymiana urządzeń techniczno - sanitarnych tj. wanien, zlewów, zlewozmywaków, umywalek, muszli ustępowych, sedesów, spłuczek, szafek zlewozmywakowych, baterii i zaworów czerpalnych, połączeń elastycznych oraz usuwanie wszelkich nieszczelności baterii zaworów czerpalnych i spłuczek ustępowych oraz usuwanie wszelkich ich nieszczelności,

m) udrożnienie przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych tj. wanien, zlewów, zlewozmywaków, umywalek, muszli ustępowych, do pionów kanalizacyjnych,

n) naprawa i wymiana osprzętu i zabezpieczenie instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych i użytkowych (np. przełączników, gniazdek, bezpieczników itp.) bez wymiany przewodów,

o) naprawa i wymiana osprzętu i zabezpieczenia instalacji elektrycznej (np. przełączników, gniazdek, bezpieczników itp.

p) wymiana kuchni gazowych i elektrycznych, piecyków gazowych i elektrycznych oraz naprawy tych urządzeń

r) partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej zgodnie z zasadami finansowania określonymi w aktualnie obowiązującej Uchwale Rady Nadzorczej z wyłączeniem najemców lokali użytkowych,

s) partycypacji w kosztach wymiany instalacji domofonowej wraz z jej modernizacją

5. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz i na zewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.

6. Wszelkie przeróbki w lokalach instalacji i urządzeń elektrycznych i gazowych oraz zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych), przebudowa balkonów, loggii, zakładanie kraty a nadto zakładanie wszelkich trwałych okładzin ściennych i podłogowych (np. glazura, terakota) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni . Podanie o wyrażenie zgody na

przeróbki w lokalu powinno zawierać szkieletową dokumentację przerwki.

7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia właściwej wymiany powietrza poprzez utrzymanie odpowiedniej temperatury, używanie nawietrzaków lub mikrowentylacji w stolarce okiennej. Zabrania się zakrywania kratki wentylacyjnych oraz wszelkich zmian, które powodowałyby zakłócenia w działaniu wentylacji.

§ 5

Za wszelkie szkody powstałe z winy użytkowników lokali (zalanie mieszkań, lub inne uszkodzenia mechaniczne itp.) pełną odpowiedzialność ponosi osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.

§ 6

1. Osoby zajmujące lokal spółdzielczy mają obowiązek niezwłocznie udostępnić lokal i umożliwić wykonanie w nim napraw, które należą do Spółdzielni oraz robót niezbędnych dla utrzymania w należytych stanie budynku i znajdujących się nim urządzeń pod rygorem odpowiedzialności cywilnej za szkodę, jaka ewentualnie wyniknie z opóźnienia zawiadomienia lub udostępnienia lokalu w celu naprawy.

2. W przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności użytkownika lokalu, powinien on poinformować administrację spółdzielni o możliwości udostępnienia mieszkania w sytuacji awaryjnej.

§ 7

W razie stwierdzenia, że lokal uległ nadmiernemu zużyciu lub jest zanieczyszczony Zarząd Spółdzielni zobowiąże użytkownika lokalu do niezwłocznego przeprowadzenia remontu lub dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji. Z chwilą braku reakcji powyższe czynności wykona Spółdzielnia na jego koszt .

§ 8

Naprawy wewnątrz lokalu należące do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię na koszt zainteresowanego.

§ 9

1. Do obowiązków każdego użytkownika lokalu należy natychmiastowe zgłoszenie administracji spółdzielni zauważonych awarii i uszkodzeń instalacji oraz urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu. bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kto będzie ponosił koszty napraw.

IV. Rozliczenie finansowe z członkami zwalnającymi lokale na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu

§ 10

1. Osoba zwalnająca lokal obowiązana jest:

a) przekazać lokal Spółdzielni w stanie wyremontowanym lub pokryć koszt remontu dokonanego przez Spółdzielnię. Remont lokalu powinien polegać na pomalowaniu bądź wytapetowaniu mieszkania, w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału lokalu.

- b) Usunąć lub 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 i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu,
- d) Pokryć koszty zużycia bądź wymiany posadzek. W przypadku wymiany posadzek w wyniku wadliwego podłoża amortyzacja liczona będzie od daty wykonania tychże robót,
- e) Pokryć równowartość partycypacji w kosztach wymiany stolarki okiennej, jeżeli koszt wymiany stolarki okiennej został rozłożony na raty lub stolarka została zniszczona w stopniu nie nadającym się do dalszej eksploatacji.

2. Spółdzielnia może odstąpić od określonych w ust.1 zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu, pod warunkiem, że członkowie zwalnający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą w obecności pracownika administracji spółdzielni..

§ 11

Zasady ustalania wysokości amortyzacji

1. Członek zwalnający lokal obowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno- sanitarnych, wymiany stolarki okiennej standardowej w razie stwierdzenia potrzeby wymiany okien oraz koszt zużycia posadzek w wysokości obliczonej za cały okres używania przez niego lokalu - nie dotyczy to mieszkań, w których Spółdzielnia dokonała napraw wadliwego podłoża i wymieniła wierzchnią warstwę (amortyzacja liczona będzie od daty dokonaniu naprawy).

Koszty te są przez Spółdzielnię ustalane odpowiednio do okresu użytkowania i stopnia zużycia urządzeń. Urządzenia techniczno-sanitarne lokalu oraz materiały posadzkowe, których koszt zużycia członek obowiązany jest pokryć przy zwalnianiu lokalu, wyszczególnione są w tabelach zamieszczonych na stronach 6 i 7.

2. Stopień zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i posadzek oraz wysokość ekwiwalentu z tego tytułu ustala w porozumieniu z członkiem administracja spółdzielni na podstawie normatywnych okresów używania tych urządzeń określonych w załączonych tabelach oraz w oparciu o ich wartość początkową ustaloną wg cen obowiązujących w momencie zwolnienia lokalu. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych oraz posadzek jest ich wartość w stanie nowym ustalona wg cen obowiązujących (podwyższona o koszty zainstalowania urządzeń lub wymiany posadzki) w dniu zwolnienia lokalu.

W przypadku braku aktualnej ceny urządzenia (np. z uwagi na zaprzestanie produkcji) jego wartość w stanie nowym ustala się wg ceny urządzenia podobnego co do wartości techniczno-sanitarnych i estetycznych. W sytuacji, gdy stopień zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych znacznie odbiega od normatywnego okresu ich użytkowania, ocenę stopnia zużycia tych urządzeń i posadzek dokonuje się na podstawie stanu faktycznego. Jeżeli powstaną rozbieżności pomiędzy Spółdzielnią a członkiem w zakresie ustalenia zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych zainstalowanych w zwolnionym lokalu, Zarząd Spółdzielni ma obowiązek powołać komisję oceny zużycia. W przypadku nadmiernego zużycia przedmiotowych urządzeń komisja może podwyższyć stopień ich zużycia odpowiednio do stwierdzonego stanu tych urządzeń.

W razie stwierdzenia wyjątkowo dobrego stanu technicznego przedmiotowych urządzeń komisja może obniżyć stopień faktycznego zużycia. Zasada ta powinna być szczególnie stosowana w przypadku, gdy użytkownik lokalu dokonywał napraw lub wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz posadzek w czasie użytkowania lokalu.

3. Środki z tytułu zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych, posadzek oraz remontu lokalu (w przypadku, jeżeli poprzedni lokator nie odnowił) zostaną wypłacone przez Zarząd Spółdzielni użytkownikowi obejmującemu lokal z wkładu poprzedniego użytkownika, na podstawie zatwierzonego przez Zarząd Spółdzielni kosztorysu.

4. Normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych oraz materiałów posadzkowych obrazują tabele Nr 1 i 2.

TABELA Nr 1

Normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych oraz materiałów posadzkowych.

l.p.	W y s z c z e g ó l n i e	trwałość w latach
	Urządzenia techniczno - sanitarne	
1.	Bateria zlewozmywakowa	10
2.	Bateria umowalkowa	10
3.	Bateria wannowa z natryskiem	10
4.	Zlewozmywak żeliwny	10
5.	Zlewozmywak stalowy emaliowany	8
6.	Umywalka fajansowa	10
7.	Piec kąpielowy z podstawą żeliwną	10
8.	Wanna żeliwna	15
9.	Wanna stalowa blaszana	10
10.	Brodzik stalowy lub żeliwny	10
11.	Syfon zlewozmywakowy podwójny	10
12.	Syfon zlewozmywakowy pojedynczy	10
13.	Syfon umywalkowy	10
14.	Muszla ustępowa fajansowa	6
15.	Sedes	6
16.	Płuczka żeliwna	10
17.	Płuczka z tworzywa sztucznego i zbiorniczki cicho płuczące	8
18.	Zawory spłukujące ciśnieniowe	8
19.	Kuchnia gazowa 4 palnikowa z piekarnikiem	10
20.	Piec kąpielowy gazowy (junkers)	8
21.	Terma elektryczna	10
22.	Kuchnia węglowa	8
23.	Zawór czerpalny	10
24.	Zlew stalowy	8

TABELA NR 2

l.p.	Materiały posadzkowe		
1.	parkiet - dąb	50	lat
2.	parkiet - buk	50	lat
3.	parkiet - sosna	50	lat
4.	parkiet - brzoza	50	lat
5.	parkiet - mozaika	25	lat
6.	wykładziny posadzki PCV (bez warstw izolacyjnych)		
6.1.	Winigam Specjal (elastyczna - jednorodna)	15	lat
6.2.	Winigam Rekord (elastyczna - jednorodna)	5	lat
6.3.	Sztywne płytki PCV	15	lat
7.	Wykładziny podłogowe PCV (z warstwą izolacyjną)		
7.1.	Lentex	8	lat
7.2.	Winigam Rekord Elastic	10	lat
8.	Wykładziny dywanowe		
8.1.	Wykładzina bukłe	6	lat
8.2.	Novita (wykładzina płaska)	6	lat

l.p.	Meble wbudowane		
1.	Obudowa zlewozmywaka	15	lat
2.	Obudowa zlewozmywaka	20	lat
3.	Szafa wnękowa wbudowana 120	20	lat
4.	Szafa wnękowa wbudowana 0,70	20	lat

V. Rozliczenie finansowe Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

§ 12

1. Rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokal dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Przy uwzględnieniu zużycia lokalu w ramach rozliczeń wkładu budowlanego, w części dotyczącej urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wyposażenia mieszkania stosuje się zasady określone w § 11 i 12.
3. Członek zwalnający lokal własnościowy i pozostawiający go do dyspozycji Spółdzielni obowiązany jest przekazać lokal w stanie odnowionym lub pokryć koszt jego odnowienia przez Spółdzielnię.

VI. Rozliczenie dodatkowego wyposażenia mieszkania

§ 13

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.

Jako podstawowy zakres dodatkowego wyposażenia i wykończenia uznaje się:

- a) położenie posadzek z deszczulek drewnianych, parkietu mozaikowego lub desek
- b) wykonanie typowych mebli wbudowanych względnie dostawionych (obudowa zlewozmywaka, szafa wbudowana.),
- c) wykonanie okładzin ściennych (glazura itp.), bez tapet zmywalnych,
- d) stosowanie w łazienkach i w.c. innych właściwych materiałów posadzkowych np. płytek ceramicznych lub terakoty.

2. Nakłady, o których mowa w pkt 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu na wkłady mieszkaniowe (budowlane).

3. W odniesieniu do zwolnionych mieszkań typu lokatorskiego Spółdzielnia może pośredniczyć w rozliczeniach z tytułu podstawowego zakresu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu, określonego w ust. 1

4. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Zarząd Spółdzielni za przydatne, użytkownik lokalu zwalniający lokal, otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i dodatkowego wyposażenia (po uwzględnieniu kosztów zużycia).

5. Rozliczenie z tytułu wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do lokali typu własnościowego zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami. W przypadku, gdy lokal własnościowy wraz z wyposażeniem dodatkowym przekazany jest do Spółdzielni . – wypłacany jest ekwiwalent za pozostawione wyposażenie dodatkowe, jeżeli jest ono przez Zarząd Spółdzielni uznane za przydatne (pod względem użytkowym i estetycznym) do dalszego użytkowania.

§ 14

Rozliczenie Spółdzielni z najemcą lokalu mieszkalnego lub użytkowego reguluje umowa zawarta z najemcą, z zachowaniem zasad określonych w § 11 pkt 1 i 2.

Zasady rozliczeń finansowych z tytułu wkładów z użytkownikami zwalniającymi lokale:

§ 15

1. Na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu, określa §§ 150 - 153 Statutu Spółdzielni
2. Na warunkach własnościowego prawa do lokalu, określa § 154 Statutu Spółdzielni

§ 16

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy Ustawy z 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848), Ustawy z 15 grudnia 2002r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr 188, poz. 1116 z późn. zm.)

§ 17

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 27/RN/2010 z dnia 27.09.2010 i obowiązuje od dnia 01.10.2010 r.