

REGULAMIN

OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI, JEJ CZŁONKÓW I INNYCH OSÓB POSIADAJĄCYCH TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZASADY ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin określa obowiązki Spółdzielni jej członków i innych osób posiadających tytuły prawne do lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 2

Podstawę prawną regulaminu stanowi § 151 ust.4 Statutu Spółdzielni.

§ 3

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są prace konserwacyjne i remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia technicznego wewnątrz lokali przy zachowaniu co najmniej dotychczasowych standardów technicznych.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§4

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) usuwanie wad i usterek objętych gwarancją i rękojmią;
- 2) naprawa instalacji gazowej, instalacji elektrycznej (do zabezpieczeń zalicznikowych z ich wyłączeniem), pionów kanalizacyjnych, kratki ściekowych – stropowych i ich przyłączeń do pionów kanalizacyjnych, pionów wody ciepłej i zimnej znajdujących się w lokalu usytuowanych zgodnie z aktualną dokumentacją techniczną w momencie przekazywania lokalu do eksploatacji,
- 3) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania w budynkach wielorodzinnych (z wyłączeniem ogrzewania etażowego i akumulacyjnego) wraz z grzejnikami i ciepłomierzami lokalowymi, naprawa lub wymiana korpusów przygrzejnikowych zaworów termostatycznych, a w przypadku braku możliwości zakupu nie produkowanych już zaworów, bądź części zamiennych – wymiana kompletnego zaworu termostatycznego,
- 4) naprawa (w zakresie ustalonym komisyjnie):
 - a) ścian i sufitów w przypadku odpadania tynku spowodowanego wadami budowlanymi;
 - b) naprawa uszkodzonych podłogi spowodowanych wadami budowlanymi lub awariami instalacji z uwzględnieniem poniesienia kosztów wymiany posadzek bądź wykładzin po potrąceniu części kosztów według stopnia ich normatywnego lub rzeczywistego zużycia;
- 5) partycypacja Spółdzielni w 30 procentach kosztów wymiany zewnętrznej stolarki otworowej lokalu (stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych wejściowych prowadzących z galerii) pod warunkiem uprzedniego pisemnego wniosku członka uzasadniającego wymianę oraz przy następujących uwarunkowaniach:

- a) dla stolarki otworowej standardowej, gdy wymiana następuje na okna z wielokomorowych profili PCW lub okna z drewna klejonego, bądź drewniano-aluminiowe procentowy udział partycypacyjny oblicza się następująco:
- dla okien 5-komorowych lub o wyższym standardzie technicznym - w/g wartości zafakturowanych, uwzględniających standardowe okucia z mikrowentylacją, zamontowane nawietrzaki higrosterowalne (lub podobne), standardowe klamki, kolorystykę zewnętrzną adekwatną do kolorystyki okien danego budynku (gdy jest ona inna niż kolor biały), kosztu montażu w zryczałtowanej aktualnej cenie rynkowej, kosztu szyb zespolonych w aktualnie obowiązującym standardzie ochrony cieplnej (współczynnik K);
rozliczenie partycypacji następuje do wysokości aktualnych średnich katalogowych cen rynkowych;
 - dla okien drewnianych klejonych, drewniano-aluminiowych, bądź innych niż wyżej opisane w/g wartości zafakturowanych, uwzględniających standardowe okucia z mikrowentylacją, zamontowane nawietrzaki higrosterowalne (lub podobne), standardowe klamki, kolorystykę zewnętrzną adekwatną do kolorystyki okien danego budynku (gdy jest ona inna niż kolor biały), kosztu montażu w zryczałtowanej aktualnej cenie rynkowej, kosztu szyb zespolonych w aktualnie obowiązującym standardzie ochrony cieplnej (współczynnik K);
rozliczenie partycypacji następuje do wysokości aktualnych średnich katalogowych cen rynkowych 5-komorowych okien z PCW.
W przypadkach innych niż wyżej opisane o sposobie rozliczenia 30-procentowego udziału partycypacyjnego decyduje Zarząd Spółdzielni;
- b) dla stolarki otworowej niestandardowej, w szczególności dla okien w budynkach objętych ochroną zabytków obowiązuje pełna weryfikacja zasadności wymiany poprzez komisyjną kwalifikację i obowiązujące procedury konserwacji zabytków; udział partycypacyjny Spółdzielni w takich przypadkach wynosi 30% poniesionych uzasadnionych kosztów;
- c) końcowe rozliczenie partycypacji kosztów wymiany stolarki otworowej przez Spółdzielnię następuje po dokonaniu odbioru prac przez Administrację Osiedla pod warunkiem zachowania podziału architektonicznego, kolorystyki stolarki, przywrócenia kolorystyki elewacji do pierwotnego stanu oraz innych warunków zawartych w piśmie, bądź zaleceniach wydanych przez Administrację Osiedla;
- d) w szczególnie uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek członka umotywowany ograniczeniami finansowymi Zarząd po weryfikacji technicznego stanu stolarki otworowej i po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Eksploatacyjnej Rady Nadzorczej może zlecić wymianę stolarki, przy czym część kosztów przypadająca do sfinansowania przez członka zgodnie z postanowieniami zawartymi w podpunktach a) i b) podlega spłacie ratalnej przez członka na podstawie odrębnej umowy zawartej ze Spółdzielnią;
- e) udział partycypacyjny Spółdzielni określony w podpunktach a) i b) może być wypłacony wyłącznie członkowi, który nie zalega z opłatami za użytkowanie lokalu, przy czym wypłata następuje w miarę posiadanych i zaplanowanych środków funduszu remontowego oraz według kolejności zgłoszeń;
- f) nie dostosowanie się do wymogów architektonicznych przy wymianie stolarki otworowej, nie zachowanie określonej kolorystyki, nieodpowiednie prace wykończeniowe elewacyjne, bądź też nie dopełnienie procedury zgłoszenia zamiaru wymiany właściwemu organowi budowlanemu Urzędu Miasta stanowi podstawę odmowy partycypowania Spółdzielni w kosztach wymiany;
- g) w przypadku, gdy członek dokonał samowolnej wymiany stolarki otworowej, naruszając wymogi architektoniczne, a właściwy organ budowlany Urzędu Miasta wyda Spółdzielni nakaz przywrócenia wyglądu do stanu pierwotnego, członek winny

- zaistniałego stanu jest zobowiązany wykonać ten nakaz lub pokryć rzeczywiste koszty związane z wykonaniem tego nakazu przez Spółdzielnię,
- 6) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania przez Spółdzielnię napraw należących do jej obowiązków, w standardzie istniejącym w momencie przejścia lokalu przez lokatora,
 - 7) naprawa i przestawienie trzonów piecowo-kaflowych nie częściej niż po 10- ciu latach,
 - 8) naprawa i wymiana zaworów odcinających instalację wodną w lokalu,
 - 9) wymiana liczników zimnej i ciepłej wody w mieszkaniach wyposażonych w te urządzenia. Szczegółowe zasady montażu i eksploatacji wodomierzy określa Rada Nadzorcza w odrębnym regulaminie,
 - 10) wymiana kompleksowa podzielników kosztów ogrzewania lub ich pierwotny montaż w całej nieruchomości.

§ 5

Zgodnie z postanowieniem § 9 pkt 9 Statutu członkowie Spółdzielni są zobowiązani do udostępnienia wstępu do lokalu przedstawicielom administracji Spółdzielni, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, dokonania odczytów kontrolnych urządzeń pomiarowych, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

III. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI I NAJEMCÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 6

Do obowiązków członków Spółdzielni i najemców lokali mieszkalnych należą naprawy wewnątrz lokali nie wymienione w zakresie obowiązków Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) malowanie lub tapetowanie sufitów i ścian,
- 2) bieżąca konserwacja w szczególności malowanie drzwi, okien, mebli wbudowanych, podłóg, grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń dla zabezpieczenia przed korozją lub zniszczeniem,
- 3) malowanie w jednolitych kolorystykach ustalonych dla danego budynku:
 - a) wnek i loggi balkonowych w jednolitym kolorze ustalonym dla danego budynku,
 - b) dostępnych z mieszkania elementów balkonowych takich jak:
 - balustrady, poręcze stalowe oraz zadaszenia,
 - opierzenia;
- 4) naprawa i wymiana drzwi,
- 5) naprawa i wymiana zewnętrznej stolarki otworowej z uwzględnieniem postanowień § 4 pkt 5 niniejszego regulaminu,
- 6) utrzymanie drożności przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych do pionów kanalizacyjnych,
- 7) konserwacja, naprawa i wymiana podłóg oraz wykładzin,
- 8) naprawa i wymiana urządzeń sanitarnych i technicznych takich jak:
 - a) wanny i brodziki wraz z syfonem i podejściem odpływowym nad stropowym, zlewy, zlewozmywaki i umywalki wraz z syfonem i podejściem odpływowym na ścianie,
 - b) muszle ustępowe, deski sedesowe, spłuczki i urządzenia spłukujące wraz z zaworami,
 - c) odpływy z pralek automatycznych,
 - d) elastyczne połączenia wodne lub gazowe,
 - e) baterie wodne i inne zawory czerpalne,

- f) termy gazowe i elektryczne oraz przepływowe elektryczne i gazowe ogrzewacze wody, a także piece kąpielowe,
 - g) kuchnie gazowe, gazowo-węglowe, gazowo-elektryczne oraz elektryczne (w tym z płytą ceramiczną),
 - h) urządzenia ogrzewcze etażowe akumulacyjne, bądź nawiewne,
 - i) gniazda anten zbiorczych RTV,
 - j) głowice zaworów termostatycznych przygrzejnikowych – z zastrzeżeniem zawartym w rozdziale II § 4 punkt 3,
 - k) podzielniki kosztów ogrzewania w wyniku zamierzonego ich uszkodzenia z zastrzeżeniem § 4 pkt 10; przy czym jakakolwiek ingerencja w te urządzenia wymaga uzgodnienia z Administracją Osiedla i firmą rozliczającą koszty w danej nieruchomości. W przypadku montażu uzupełniającego podzielników w danym lokalu obowiązują zasady pełnej odpłatności za ich montaż.
- 9) naprawa i wymiana:
- instalacji wody ciepłej i zimnej od zaworów odcinających przy pionach wodnych do punktów czerpalnych,
 - instalacji kanalizacyjnej łączącej urządzenia sanitarne z pionami kanalizacyjnymi (do ich rozgałęzień wyłącznie) z wyjątkiem krutek ściekowych stropowych i ich przyłączeń do pionów,
- 10) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej od zabezpieczeń zalicznikowych włącznie,
- 11) naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z przyczyn, za które odpowiada członek lub najemca.

§ 7

Postanowienia § 6 stosuje się odpowiednio do użytkowników i najemców lokali użytkowych.

§ 8

1. Użytkownicy garaży własnościowych zobowiązani są do wykonywania własnym staraniem na własny koszt konserwacji, malowania, naprawy i wymiany wyposażenia technicznego garaży (np.: instalacji elektrycznej), bramy garażowej, pokryć dachowych, opierzeń, rynien, rur spustowych, okien i świetlików.
2. W przypadku, gdy elementy konstrukcyjne, pokrycia dachowe, obróbki blacharskie tych pokryć dachowych, bądź też elementy instalacji elektrycznych stanowią wspólną własność członków użytkujących garaże w ramach kompleksu garażowego są oni zobowiązani do pokrycia odpowiedniej części kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garaży.

UWAGA: w przypadku wynajmu garaży stanowiących własność Spółdzielni odpowiednie regulacje obowiązków najemców określone są umową najmu garażu.

IV. ZWALNIANIE LOKALI (MIESZKAŃ LOKATORSKICH) DO DYSPOZYCJI SPÓŁDZIELNI

§ 9

Członek zwalnający lokal zobowiązany jest w terminie 1-go miesiąca przed planowanym zwolnieniem powiadomić o tym administrację osiedla w celu dokonania wyceny lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszt tej wyceny ponosi członek zwalnający lokal.

§ 10

W oparciu o wycenę rzeczoznawcy, o której mowa w § 9, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 11

Rozliczenie kosztów zużycia, naprawy i odnowienia lokalu w mieszkaniach wspólnych w odniesieniu do jego części wspólnie użytkowanej następuje proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej wynikającej z protokołu inwentaryzacyjnego. W przypadku rozliczenia tych części lokalu, które są odrębnie użytkowane przez użytkowników, przy dokonywaniu wyceny i rozliczenia uwzględnia się standard wykończenia poszczególnych pomieszczeń. Podstawę każdego z rozliczeń stanowi wycena rzeczoznawcy, o której mowa w par. 9, przy czym, gdy ceny jednostkowe w zł/m² p.u. poszczególnych mieszkań są różne wówczas rozliczenie części wspólnie użytkowanej następuje według uśrednionej ceny jednostkowej poszczególnych wycen (o ile nie uwzględniają one części wspólnie użytkowanej).

§ 12

Członek zwalnający lokal ponosi opłaty związane z eksploatacją lokalu do czasu protokolarnego przyjęcia lokalu przez Spółdzielnię.

§ 13

1. W przypadku zamiany mieszkań, z których chociaż jedno jest mieszkaniem lokatorskim pomiędzy członkami Spółdzielni obie strony zobowiązane są do protokolarnego przekazania lokali przy udziale przedstawiciela Spółdzielni. W protokole należy zamieścić zakres zobowiązań zamieniających się mieszkańami członków.
2. Koszty operatów szacunkowych (wyceny, o której mowa w § 9) ponoszą zamieniający się mieszkańami członkowie.

V. UWAGI KOŃCOWE

§ 14

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Jeżyce” Uchwałą Nr 1/97 z dnia 19.02.1997 r.

Ze zmianami dokonanyymi:

- Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 39/98 z dnia 2.12.1998 r.
- Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 17/03 z dnia 4.06.2003r.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/03 z dnia 26.11.2003 r.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/05 z dnia 23.02.2005 r.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 15/2007 z dnia 05.10.2007 r.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/2011 z dnia 26.09.2011 r.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2014 z dnia 30.01.2014 r.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 17/2015 z dnia 28.09.2015 r.

Załącznik określający normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych stanowi integralną część niniejszego Regulaminu.

Załącznik do Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni, jej członków i innych osób posiadających tytuły prawne do lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnianymi lokale.

**NORMATYWNE OKRESY UŻYTKOWANIA URZĄDZEŃ
TECHNICZNO-SANITARNYCH ORAZ MATERIAŁÓW PODŁOGOWYCH**

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	TRWAŁOŚĆ W LATACH
I. <u>URZĄDZENIA TECHNICZNO-SANITARNE</u>		
1.	Bateria wannowa z natryskiem ręcznym	10
2.	Bateria j.w. lecz z korpusem porcelanowym	8
3.	Bateria zmywakowa lub umywalkowa mosiężna	10
4.	Bateria j.w. lecz z korpusem porcelanowym	8
5.	Bojler z wężownicą i osprzętem poj. 150 litrów – komplet	10
6.	Piec kąpielowy z podstawą żeliwną	10
7.	Umywalka fajansowa	10
8.	Umywalka z porsanitu	10
9.	Miska ustępowa fajansowa	6
10.	Miska ustępowa z porsanitu	15
11.	Spluczka żeliwna	10
12.	Spluczka z tworzywa sztucznego i zbiorniki cichopłuczące	8
13.	Wanna kąpielowa żeliwna – komplet	15
14.	Wanna j.w. lecz z blachy stalowej emaliowanej – komplet	10
15.	Piec kąpielowy gazowy wieloczerpalny	8
16.	Terma gazowa zlewozmywakowa komplet	8
17.	Terma elektryczna	10
18.	Kuchnia gazowa wolnostojąca z piekarnikiem trzypalnikowym i czteropalnikowa - komplet	10
19.	Kuchnia gazowa – węglowa wolnostojąca z piekarnikiem gazowym	10
20.	Kuchnia węglowo-gazowa	8
21.	Piece kaflowe stałe	8
22.	Piece kaflowe przenośne	8
23.	Zlewozmywak żeliwny	10
24.	Zlewozmywak stalowy emaliowany	8
25.	Zlewozmywak stalowy nierdzewny	15
26.	Zawory termostatyczne	20

27.	Podzielniki kosztów ogrzewania w przypadku zniszczenia bądź uszkodzenia wymiana	
28.	Zawory kulowe	10

II. MATERIAŁY PODŁOGOWE.

1.	Deszczułki dębowe	50
2.	Deszczułki bukowe	50
3.	Parkiet mozaikowy	25
4.	Wykładziny podłogowe PCW (bez warstwy izolacyjnej)	15
5.	Wykładziny podłogowe PCW (z warstwą izolacyjną)	10
6.	Lentex	8
7.	Wykładziny dywanowe (krajowe i importowane)	6

**III. URZĄDZENIA PODLEGAJĄCE OBOWIĄZKOWI LEGALIZACJI
LUB WYMIANIE CO 5 LAT.**

1.	Wodomierze wody zimnej i ciepłej w lokalach
2.	Ciepłomierze mieszkaniowe.