

R E G U L A M I N

wykonywania napraw wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zasad rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale mieszkalne i użytkowe Spółdzielni Mieszkaniowej "Naftowiec" w Zielonej Górze

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

2. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji, członków Spółdzielni oraz wszystkich mieszkańców osiedla w zakresie realizacji celów, o których mowa w niniejszym regulaminie.

§ 2

Celem niniejszego regulaminu jest ustalenie obowiązków Spółdzielni, jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz określenie zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale.

§ 3

Naprawami w rozumieniu regulaminu są konserwacje, czynności polegające na usuwaniu uszkodzeń oraz wymianie zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.

Nie zalicza się do wnętrza lokalu zewnętrznej strony drzwi wejściowych.

II. Obowiązki Spółdzielni.

§ 4

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

a/naprawy polegające na usunięciu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad materiałów budowlanych, ujawnionych w okresie rękojmi za wady w budynkach nowo wzniesionych,

b/naprawy i wymiany pionów i poziomów instalacji wodociągowej z wyłączeniem:

- połączeń elastycznych c.w. i z.w.
- baterii
- zaworów kątowych i czerpalnych
- spłuczek

c/naprawy i wymiany instalacji kanalizacyjnej z wyłączeniem syfonów,

d/naprawy i wymiany przewodów gazowych, uszczelnianie przewodów i zaworów odcinających, bez wymiany urządzeń odbiorczych i wymiany elementów w urządzeniach odbiorczych gazowych,

e/wymiany wszystkich przewodów instalacji elektrycznej oraz tablic licznikowych i bezpiecznikowych z wyłączeniem osprzętu stanowiącego wyposażenie mieszkania,

f/naprawy i wymiany całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, łącznie z wymianą grzejników c.o. w przypadku uszkodzeń wraz z urządzeniami pomiarowymi /z wyłączeniem węzłów c.o./,

g/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, przecieków przez elewację, przemarzania ścian itp./,

h/naprawy ścian i sufitów, polegające na konieczności uzupełnienia tynków, z wyłączeniem zarysowań i uszkodzeń mechanicznych,

i/naprawy lub wymiany podłoga.

2.Naprawy, o których mowa w ust.1, finansowane będą z funduszu remontów Spółdzielni.

III.Obowiązki Członków i Najemców lokali mieszkalnych i użytko- wych.

1.Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących lokale oraz najemców lokali mieszkalnych i użytkowych.

2.Członek Spółdzielni i najemca lokalu obowiązany jest utrzymać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym poprzez wykonywanie napraw i odnowień.

3. Do szczegółowych obowiązków członka zajmującego lokal Spółdzielni i najemcy lokalu należą:

a/malowanie sufitów i ścian wraz z usuwaniem drobnych uszkodzeń tynków najmniej raz na 4 lata lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tapet,

b/malowanie olejne drzwi wejściowych od strony wewnętrznej oraz stolarki okiennej zewnętrznej raz na 3 lata, drzwiowej, obu stronnie, balustrad balkonowych i loggi, mebli wbudowanych, lamperii w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych, grzejników, zlewów, zlewozmywaków, płuczek, wanien, rur, a także urządzeń malowanych farbą olejną w celu zabezpieczenia przed korozją,

c/cyklinowanie lub szlifowanie posadzek z parkietu mozaikowego, deszczulek lub desek oraz ich lakierowanie,

d/naprawa powierzchni ściennych wyłożonych płytkami ceramicznymi /np. glazura/,

e/naprawa lub wymiana posadzek bez wymiany podłoża,

f/dopasowywanie, uszczelnianie i naprawa stolarki okiennej i drzwiowej,

g/dopasowanie i wymiana okuć zamków okiennych i drzwiowych,

h/wymiana uszkodzonego oszklenia okien, świetlików i drzwi wewnętrznych,

i/naprawa i wymiana mebli wbudowanych,

j/wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych tj. wanien, zlewów, zlewozmywaków, umywalek, muszli klozetowych, sedesów, spłuczek, szafek zlewozmywakowych, baterii i zaworów czerpalnych oraz usuwanie wszelkich nieszczelności baterii, zaworów czerpalnych i spłuczek ustępowych,

k/w razie stwierdzenia niedrożności z winy użytkownika przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych, tj. wanien, zlewów, zlewozmywaków, umywalek, muszki klozetowych itp. udrożnienia dokona Spółdzielnia na koszt lokatora,

l/naprawa i wymiana osprzętu i zabezpieczenie instalacji elektrycznej lokalu /np. przełączników, gniazdek, bezpieczników itp./ bez wymiany przewodów,

m/wymiana kuchni gazowych i elektrycznych, piecyków gazowych i elektrycznych oraz naprawy tych urządzeń polegające na wymianie zużytych elementów /np. kurków, dysz, spirali, palników/,

n/dokonywanie w razie potrzeb dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji

zacji w zajmowanym lokalu i pomieszczeniach mieszkalnych.

4. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu, oraz poza nim, powstałe z winy członka lub jego domowników i najemców lokali - obciążają członka Spółdzielni lub najemcę lokalu.

5. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne /stawianie i rozbieranie ścianek działowych/, przebudowa balkonów, loggi, zakładanie kraty, zakładanie wszelkich trwałych okładzin ściennych i podłogowych /np. glazura, tarakota/ mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Sp-ni wraz z określeniem warunków technicznych.

§ 5

Za wszelkie szkody wyrządzone sąsiadom na skutek zaniedbań lub z winy osób wspólnie zamieszkujących /zalanie mieszkań spowodowane niedokręceniem kranów, uszkodzeniem technicznym itp./ pełną odpowiedzialność ponosi członek Sp-ni lub najemca lokalu.

§ 6

1. Członek i najemca lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal i umożliwić wykonanie w nim napraw, które należą do Spółdzielni oraz robót niezbędnych dla utrzymania w należytym stanie budynku i znajdujących się w 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 członków i najemców lokali wskazane jest poinformowanie Administracji gdzie znajdują się klucze do tych lokali.

3. W przypadku nie dostosowania się członka do wymogów § 6 pkt. 2 upoważnia się Zarząd Sp-ni do podjęcia decyzji w sprawie komisijnego wejścia do lokalu.

§ 7

W razie stwierdzenia, że lokal uległ nadmiernemu zużyciu lub jest zanieczyszczony Spółdzielnia zobowiązuje członka lub najemcę lokalu do niezwłocznego przeprowadzenia remontu lub dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji.

§ 8

W przypadku nie wykonania przez członka i najemcę lokalu robót, o

których mowa w § 7 Spółdzielnia jest uprawniona do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego na koszt użytkownika. Nie wykonanie tych obowiązków może stanowić podstawę wykluczenia ze Sp-ni lub wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

§ 9

Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członka i najemcy lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego członka i najemcy lokalu w miarę możliwości Administracji poza normalnymi opłatami /eksploatacyjnymi/ uiszczonymi za używanie lokalu.

§ 10

1. Do obowiązków każdego członka, względnie najemcy, zamieszkałego w budynku Spółdzielni Mieszkaniowej "Naftowiec" należy natychmiastowe zgłoszenie administratorowi zauważonych awarii i uszkodzeń instalacji oraz urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu /np. pęknięcia rur, zacieki sufitów itp./ bez względu na przyczynę awarii oraz na to, kto będzie ponosił koszty tych napraw.

2. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi oraz okien piwnicznych w zajmowanych piwnicach, w przypadku nie wykonania w/w prac, a jeżeli wystąpią niedogrzenia, członek może być pozbawiony bonifikaty za c.o.

3. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe.

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

§ 11

Rozliczeń Sp-ni z członkami zwalnającymi lokal z tytułu udziału wkładu mieszkaniowego, opłat czynszowych - dokonuje się wg zasad określonych w statucie Sp-ni.

§ 12

1. Członek zwalniający lokal obowiązany jest:

a/przekazać lokal Sp-ni w stanie wyremontowanym lub pokryć koszt remontu dokonanego przez Spółdzielnię. Remont lokalu powinien po-

legać 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.

2.W celu zabezpieczenia interesów Sp-ni, członek zwalniający lokal zobowiązany jest pozostawić do dyspozycji Sp-ni część wkładu mieszkaniowego, stanowiącego gwarancję pokrycia kosztów - amortyzacji urządzeń techniczno-sanitarnych oraz remontu mieszkania i pokrycia kosztów zużycia posadzek, a także ewentualnego zniszczenia lokalu. Wymiar kaucji naliczany jest stosownie do wieku budynku w trzech grupach:

- okres zamieszkiwania do 5 lat,
- okres zamieszkiwania do 10 lat,
- okres zamieszkiwania ponad 10 lat

a jej wysokość ustalona jest na podstawie aktualnie obowiązujących cen materiałów, robocizny i na bieżąco aktualizowana.

Część wkładu pozostającego w dyspozycji Sp-ni powinna być rozliczana analogicznie jak przy wypłatach z tytułu wkładu mieszkaniowego, zgodnie ze statutem Sp-ni.

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

4.Członek zwalniający lokal obowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych oraz koszt zużycia posadzek w wysokości odliczonej za cały okres używania przez niego lokalu. Koszty te są przez Sp-nię 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 tabeli zamieszczonej w pkt.8.

5.Stopień zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i posadzek oraz wysokość ekwiwalentu z tego tytułu ustala w porozumieniu z człon-

kiem - Administracja na podstawie normatywnych okresów używania tych urządzeń określonych w tabeli zamieszczonej w pkt.8 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), obowiązujących w dniu zwolnienia lokalu.

Jednakże 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-użytkowych 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 tech.-sanitar. zainstalowanych w zwolnionym lokalu, Sp-nia ma obowiązek powołać komisję wyceny 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 maksymalnie do 20%.

Zasada ta powinna być szczególnie stosowana w przypadku, gdy członek dokonywał napraw lub wymiany urządzeń tech.-sanitar. oraz posadzek w czasie użytkowania lokalu.

6.Przy wycenie stopnia zużycia materiałów posadzkowych należy stosować analogiczne zasady, jak do urządzeń tech.-sanitar. określonych w ust.1-5.

7.Środki z tyt.zużycia urządzeń tech.-sanitar., posadzek oraz remontu lokalu / w przyp., jeżeli poprzedni lokator nie odnowił/ zostaną wypłacone przez Sp-nię członkowi obejmującemu lokal na podstawie zatwierdzonego przez Sp-nię kosztorysu. Zasada powyższa obowiązować będzie z dniem przyjęcia przez Radę Nadzorczą niniejszego regulaminu.

8.Normatywne okresy użytk. urządzeń tech.-sanitar. oraz materiałowych posadzk.obrazuje:

Normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych
oraz materiałów posadzkowych

Lp. !	Wyszczególnienie	! Trwałość w latach

Urządzenia techniczno-sanitarne		
1. !	Bateria zlewozmywakowa	! 10
2. !	Bateria umywalkowa	! 10
3. !	Bateria wannowa z natryskiem	! 10
4. !	Zlewozmywak żeliwny	! 20
5. !	Zlewozmywak stalowy emaliowany	! 8
6. !	Umywalka fajansowa	! 10
7. !	Piec kąpielowy z podst. żeliwną	! 10
8. !	Wanna żeliwna	! 15
9. !	Wanna stalowa	! 10
10. !	Brodzik stalowy lub żeliwny	! 10
11. !	Syfon zlewozmywakowy podwójny	! 10
12. !	" " pojedynczy	! 10
13. !	" umywalkowy	! 10
14. !	Muszla ustępowa fajansowa	! 6
15. !	Sedes	! 6
16. !	Płuczka żeliwna	! 10
17. !	Płuczka z tworzywa sztucznego	!
	! i zbiorniki cichopłuczające	! 8
18. !	Zawory splukujące ciśnieniowe	! 8
19. !	Kuchnia gazowa 4-pal. z piekar.	! 10
20. !	Kuchnia gazowa 2-3 pal.	! 10
21. !	Piec kąpielowy gazowy(junkers)	! 8
22. !	Terma elektryczna	! 10
23. !	Kuchnia węglowa	! 8
24. !	Zawór czerpalny	! 10
25. !	Zawór żeliwny	! 10
26. !	Zlew stalowy	! 8

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)	-	15 lat
6.3. Sztywne płytki PCV	-	15 lat
7/Wykładziny podłogowe PCV (z warstwą izolacyjną)		
7.1. Lentex	-	8 lat
7.2. Winogam Rekord Elastic	-	10 lat
8/Wykładziny dywanowe		
8.1. Wykładzina bukle	-	6 lat
8.2. Wykładzina płaska - Novita	-	6 lat

Mebble_wbudowane

1,Obudowa zlewozmywaka	15 lat
2.Szafa wnękowa wbudowana 0,90	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 zajmowane na warunkach własnościowego prawa do lokalu

§ 13

1.Rozliczeń Sp-ni z członkami zwalnającymi lokal z tytułu udziału, wkładu, opłat czynszowych dokonuje się wg zasad określonych w statucie Sp-ni.

2.Przy uwzględnieniu zużycia lokalu w ramach rozliczeń z tytułu wkładu budowlanego, w części dotyczącej urządzeń tech.-sanitar. oraz innych elementów wyposażenia mieszkania stosowane będą zasady określone w § 12 ust.1-8,

3.Członek zwalniający lokal własnościowy i pozostawiający go do dyspozycji Sp-ni obowiązany jest przekazać lokal w stanie wyremontowanym lub pokryć koszt jego remontu przez Sp-nię.

VI. Rozliczenie dodatkowego wyposażenia mieszkania

§ 14

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez członków z własnych środków na ponadstandardowe wyposażenie i wykończenie mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania. Jako podstawowy zakres ponadstandardowego 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 bieliźniarno-ubraniowa, szafka podokienna, szafka na sprzęt gospodarczy, szafka kredensowa wisząca-pawlacze itp./,

c/wykonanie zmywalnych okładzin ściennych /glazura itp./, bez tapet zmywalnych,

d/instalowanie umywalek oraz osobnej armatury dla wanien i umywalek w łazienkach,

e/stosowanie w łazienkach i w.c zamiast lastrico innych właściwych materiałów posadzkowych, np.terrakoty.

2.Wartość nakładów, o których mowa w ust.1 nie jest zaliczana na wkłady mieszkaniowe /budowlane/.

3.Ponadstandardowe wyposażenie i wykończenie mieszkań i lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Sp-ni, wymaga zgody Zarządu, wówczas gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub ze zmianami konstrukcyjnymi.

4.W odniesieniu do zwolnionych mieszkań lokatorskich i lokali użytkowych Sp-nia nie może uchylić się od pośrednictwa w rozliczeniach z tytułu podstawowego zakresu ponadstandardowego wyposażenia i wykończenia lokalu, określonego w ust.1.

5.Za urządzenia i wyposażenie ponadstandardowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek, bądź najemca lokalu, zwalniający lokal, otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i ponadstandardowego wyposażenia /po uwzględnieniu kosztów zużycia/ a członek, bądź najemca lokalu wpłaca tę samą kwotę.

6.Zwolnienie mieszkania, bądź lokalu użytkowego, w którym wykonano wyposażenie ponadstandardowe, obejmujące elementy nie zaliczo-

ne do zakresu podstawowego, powinny być, w miarę możliwości, przydzielane członkom lub najemcom lokali, którzy wyrażą zgodę na przyjęcie po uprzednim użytkowniku całości pozostawionego wyposażenia.

7. Jeżeli jednak nie jest możliwy przydział lokalu przy uwzględnieniu zasady, o której mowa w ust. 6, członek lub najemca nowo obejmujący zwolniony lokal nie wyraża zgody na przyjęcie wyposażenia ponadstandardowego, nie zaliczanego do zakresu podstawowego - członek lub najemca zwalnający lokal obowiązany jest wyposażenie zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.

8. Rozliczenia z tyt. ponadstandardowego wyposażenia i wykończenia mieszkań i lokali użytkowych powinny odbywać się za pośrednictwem Sp-ni, chyba że członek, bądź najemca lokalu zwalnający lokal złoży Sp-ni pisemne oświadczenie o dokonaniu bezpośrednio między sobą tych rozliczeń.

9. Rozliczenie z tyt. ponadstandardowego 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 ponadstandardowym przekazany jest do Sp-ni, wypłacana członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadstandardowe, jeżeli jest ono przez Sp-nię uznane za przydatne /pod względem użytkowym i estetycznym/ do dalszego użytkowania.

§ 15

Rozliczenie Sp-ni z najemcą lokalu mieszkalnego lub użytkowego reguluje umowa zawarta z najemcą, z zachowaniem zasad określonych w §§ 13-15.

§ 16

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Naftowiec" na posiedzeniu w dniu jako obowiązujący.

Protokół Rady Nadzorczej Spółdzielni nr z dnia *14 września 96*
..... Uchwała Nr *27* i obowiązuje od
14 września 1996