

Tekst jednolity z dnia 15.10.2012 r.

**REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW
W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ BUDYNKÓW.**

**I. PODZIAŁ OBOWIĄZKÓW DOKONYWANIA NAPRAW WEWNĄTRZ
BUDYNKÓW NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I CZŁONKÓW.**

§ 1

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

§ 2

Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz budynków obejmuje:

1. Naprawy i wymianę wszystkich przewodów instalacyjnych, w które wyposażony jest budynek w następującym zakresie:

a) instalacja wodociągowo – kanalizacyjna:

naprawa i wymiana instalacji z wyłączeniem podejść wodociągowych i kanalizacyjnych do urządzeń zamontowanych w danym mieszkaniu. Granicą podziału napraw jest zawór odcinający instalację lokalową od pionu wodociągowego oraz trójnik zamontowany na pionie kanalizacyjnym

b) instalacja ciepłej wody użytkowej

naprawa i wymiana instalacji z wyłączeniem podejść do urządzeń zamontowanych w danym mieszkaniu. Granicą podziału napraw jest zawór odcinający instalację lokalową od pionu tej instalacji,

c) instalacja centralnego ogrzewania:

naprawa i wymiana całej instalacji zamontowanej w budynku, w tym również w mieszkaniu za wyjątkiem głowic termostatycznych,

d) instalacja elektryczna:

naprawa i wymiana wszystkich przewodów za wyjątkiem osprzętu elektrycznego zamontowanego w mieszkaniach. Granicą podziału napraw jest gniazdo zabezpieczenia przedlicznikowego danego mieszkania,

e) instalacja gazowa:

naprawa i wymiana całej instalacji (zgodnej z dokumentacją techniczną) za wyjątkiem odbiorników gazu (np. kuchnie gazowe). Granicą podziału napraw jest zawór odcinający przed urządzeniem gazowym w danym mieszkaniu,

f) instalacja domofonowa i TV kablowej w zakresie przewidzianym w umowach z zewnętrznymi firmami współpracującymi ze spółdzielnią.

2. Naprawy i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej za wyjątkiem robót zaliczanych do odnowienia mieszkania wymienionych w § 3.

a) przy konieczności wymiany stolarki okiennej na nową (tego samego typu), przed upływem 30 lat eksploatacji, udział spółdzielni w kosztach wymiany wynosi 3,4 % kwoty określonej w pkt c za każdy rok eksploatacji mieszkania,

b) **skreślony,**c) przyjmuje się ryczałtową kwotę w wysokości 700,00 zł od sztuki wymienianej stolarki okiennej.
Przy wymianie okien łazienkowych uwzględnia się 50 % tej kwoty.

d) dofinansowanie do stolarki okiennej może być przyznawane tylko członkom, nie posiadającym zadłużenia wobec spółdzielni.

e) rozliczenie pomiędzy lokatorem a spółdzielnią następuje po komisyjnym stwierdzeniu, że okna zostały wymienione na nowe, wolne od wad oraz po przedstawieniu przez lokatora faktury zakupu okien,

f) wysokość ryczałtu może być korygowana w zależności od sytuacji na rynku i możliwości finansowych spółdzielni na drodze uchwały Rady Nadzorczej.

3. Naprawy ścian i sufitów, wymianę tynków oraz inne naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz mieszkania na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków spółdzielni.

4. Naprawy uszkodzeń elementów budynków (w tym również wewnątrz danego mieszkania) wynikłych z wad technologicznych.

5. Naprawy trwałych okładzin zewnętrznych płyty balkonowej, w przypadku uszkodzenia tych okładzin, w trakcie wykonywania remontu części konstrukcyjnej balkonu.

§ 3

Naprawy wewnątrz mieszkań nie zaliczone do obowiązków spółdzielni obciążają członków zajmujących te mieszkania. Jako szczególne obowiązki członka zajmującego mieszkanie w budynku spółdzielni ustala się:

1. Obowiązek odnawiania mieszkania polegający na:

- a) malowaniu sufitów i ścian z drobnymi naprawami tynków,
- b) malowaniu odpowiednimi farbami okien i drzwi, grzejników, rur i innych urządzeń – nie rzadziej niż raz na 4 lata.

2. Drobne naprawy i regulacja stolarki okiennej i drzwiowej wraz z naprawą okuć i zamków. Ponadto wymiana i uzupełnienie oszklenia z wymianą okitowania szyb w oknach i drzwiach.

- a) przy konieczności wymiany stolarki okiennej na nową przed upływem 30 lat eksploatacji, członek uczestniczy w kosztach wymiany liczonymi jako różnica między całkowitym kosztem wymiany a częścią kosztów ponoszonych przez spółdzielnię wg zasady ustalonej w § 2 pkt 2a,

- b) **skreślony.**

3. Naprawa i wymiana podejść kanalizacyjnych pod odbiorniki, naprawa i wymiana (lokalówek) wody zimnej i ciepłej doprowadzających wodę do odbiorników. Naprawa i wymiana obejmuje zawory odcinające zamontowane na wyżej wymienionych przewodach.

4. Naprawa i wymiana urządzeń techniczno – sanitarnych (wanny, zlewozmywaki, umywalki, syfony do tych urządzeń, krany czerpalne, baterie wannowe, umywalkowe i zlewozmywakowe, płuczki i miski ustępowe, deski sedesowe, kuchnie gazowe itp.).

5. Naprawa i wymiana osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej.

6. Naprawa i wymiana podłóg – podłoga w rozumieniu PN/B są wszystkie warstwy podłogowe licząc od konstrukcji stropu do warstwy wierzchniej. Są to warstwy: izolacje przeciwwilgociowe, akustyczne i termiczne, podłoże oraz warstwa wierzchnia np. podłoga z desek, parkiety i mozaiki drewniane, wykładziny z kamienia naturalnego, lastriko, terakota, wykładziny chemiczne różnego rodzaju.

7. Usuwanie zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych zamontowanych w mieszkaniu.
8. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz mieszkania powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka spółdzielni.

§ 4

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków członka oraz odnowienie mieszkania mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego członka poza opłatami czynszowymi (eksploatacyjnymi) uiszczanymi za użytkowanie mieszkania.

II. ROZLICZENIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKAL

§ 5

Rozliczanie spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale z tytułu udziału, wkładu, opłat czynszowych dokonuje się według zasad określonych w statucie spółdzielni.

§ 6

Członek zwalniający lokal zobowiązany jest:

1. Przekazać lokal spółdzielni w stanie odnowionym (pomalowanie farbą emulsyjną ścian i sufitów oraz farbą olejną stolarki okiennej, rur i grzejników) lub pokryć koszty odnowienia lokalu przez spółdzielnię (dotyczy mieszkań z lokatorskim prawem do lokalu).
2. Usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych.
3. Pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno - sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu z tym, że po okresie dziesięciu lat użytkowania mieszkania członek zwalniający ma obowiązek wymienić urządzenia sanitarne na nowe lub pokryć koszty ich wymiany.
4. Pokryć koszty zużycia bądź wymiany podłóg stanowiących standardowe wyposażenie lokalu.

§ 7

Spółdzielnia może odstąpić od określonych w § 6 rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, że zwalnający i obejmujący lokal złożą na piśmie oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą bez pośrednictwa spółdzielni.

§ 8

Ocena stopnia zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych wyszczególnionych w protokóle przyjęcia lokalu, dokonywana będzie komisyjnie z udziałem zainteresowanego członka w trakcie wizji lokalnej. Podstawą do ustalenia wartości zużycia urządzeń technicznych, sanitarnych i podłóg wyposażenia standardowego jest ich wartość w stanie nowym, przyjęta przez Zarząd według cen obowiązujących w dniu zwolnienia lokalu.

§ 9

Środki wpłacone przez członka zwalnającego lokal z tytułu zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych i materiałów podłogowych, spółdzielnia wypłaca członkowi obejmującemu lokal po uprzednim podpisaniu przez tego członka pisemnego oświadczenia o przejęciu przez niego całości zobowiązań finansowych związanych z wymianą urządzeń i podłóg.

III. DODATKOWE WYPOSAŻENIE MIESZAŃ

§ 10

Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poniesione przez członków z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania, które to wyposażenie i wykończenie nie było przewidziane w projekcie technicznym budynku.

§ 11

Zmiany w układzie funkcjonalnym lokalu wymagają zgody Zarządu spółdzielni.

§ 12

W przypadku występowania w lokalu dodatkowego wykończenia i wyposażenia, rozliczenia z tego tytułu winni dokonać członkowie (zwalnający i przyjmujący lokal) między sobą bez udziału spółdzielni.

O zakresie dodatkowego wyposażenia lokalu winien być poinformowany dział członkowski spółdzielni.

§ 13

W przypadkach spornych, co do wartości wyposażenia dodatkowego, spółdzielnia może powołać komisję do wyceny tego wyposażenia.

§ 14

Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie na posiedzeniu: w dniu 15.11.2002 r. uchwałą nr 57/2002 z mocą obowiązującą od dnia **01.01.2003 r.**

Sekretarz Rady Nadzorczej

podpis nieczytelny

Przewodniczący Rady Nadzorczej

podpis nieczytelny

Niniejszy jednolity tekst regulaminu został przyjęty na posiedzeniu Zarządu w dniu 15.10.2012 r.

Członek Zarządu

Edward Sobala

Członek Zarządu

mgr inż. Adolf Kokosza

Prezes Zarządu

mgr inż. Stanisław Księski

Uchwała Nr ¹³...../2008
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie
z dnia 19.05.2008 r.

w sprawie: zakresu stosowania Regulaminu określającego obowiązki
spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz budynków

§ 1

Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do stosowania zasad określonych w Regulaminie określającym obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz budynków w stosunku do osób, które nie są członkami spółdzielni, a posiadają prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którymi zarządza spółdzielnia.

§ 2

Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym⁷..... głosami „za”,
.....⁰ „przeciw”,⁰ „wstrzymującymi się”.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM PGK

/-/ Bronisława Grodzicka

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM PGK

/-/ Mariusz Kowalczyk