

REGULAMIN

Obowiązków Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Członkami zwalnającymi lokale.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Eltra” na podstawie § 62 oraz § 100 Statutu Spółdzielni uchwała, co następuje:

§ 1

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

§ 2

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw należy:
 - instalacja elektryczna do zabezpieczenia przedlicznikowego od strony zasilania,
 - instalacja wodociągowa ciepłej i zimnej wody do pierwszych zaworów odcinających (bez zaworów),
 - instalacja kanalizacyjna – pion kanalizacyjny łącznie z trójnikiem,
 - instalacja gazowa do zaworu odcinającego przed gazomierzem,
 - instalacja centralnego ogrzewania łącznie z zaworami, głowicami termostatycznymi i, w przypadku uzasadnionym, elementami grzejnymi,
 - utrzymanie drożności kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych,
 - instalacja domofonowa w całości z wyłączeniem urządzenia odbiorczego w lokalu,
 - naprawy ścian i stropów w zakresie uszkodzeń elementów konstrukcyjnych (nie obejmuje warstw podłogowych, przecierok, tynków),
 - montaż i plombowanie podzielników kosztów c.o. wraz z wymianą w nich kapilary w ramach dodatkowych opłat obciążających lokatora,
 - wymiana uszkodzonych zamków i wkładek patentowych w drzwiach wejściowych do budynków i piwnic – Administracja przekazuje po jednym kluczu na każdy lokal mieszkalny,
 - malowanie ścian i balustrad logii oraz balustrad balkonów, wykonanie izolacji balkonów wraz ze szlichtami betonowymi i opierzeniami przy wykonywaniu ocieplenia lub malowaniu elewacji danego budynku; w przypadku trwałego zniszczenia konstrukcji i osłon balkonowych ich wymiana,
 - naprawa izolacji balkonów i logii wraz ze szlichtami betonowymi i opierzeniami w przypadku konieczności wykonania tych prac,
 - organizowanie i koordynowanie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji przez

firmy specjalistyczne pomieszczeń ogólnodostępnych m. innymi korytarzy, piwnic, klatek schodowych budynków wraz z jednoczesnym informowaniem użytkowników o możliwości odpłatnego wykonania tych usług w ich lokalach mieszkalnych i piwnicznych.

2. Naprawy, o których mowa w ust. 1 finansowane są z funduszu remontowego.
3. Spółdzielnia ma obowiązek przestrzegać terminów przeglądów okresowych instalacji gazowej, elektrycznej, przeglądów kominiarskich i stanu technicznego budynku wynikających z Prawa Budowlanego.
4. Jakakolwiek ingerencja w instalacje lub zakres napraw należących do Spółdzielni jest niedopuszczalna i może grozić rozległymi skutkami, również finansowymi.

§ 3

1. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków Członka Spółdzielni to wszystkie pozostałe naprawy nie wymienione w zestawieniu obowiązków Spółdzielni określone w § 2, łącznie z użytkowanymi boksami piwnicznymi. Są to m.in.:
 - remontowanie lokalu oraz wymiana i konserwacja jego wyposażenia technicznego,
 - malowanie zewnętrznej i wewnętrznej powierzchni stolarki okiennej i drzwiowej przynależnej do lokalu,
 - naprawa wewnętrznej instalacji wodociągowej i wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z przestrzeganiem terminów legalizacji wodomierzy, ich napraw i wymiany,
 - naprawa wewnętrznej instalacji gazowej i urządzeń gazowych
 - naprawa kratki wentylacyjnych,
 - naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z kuchenkami elektrycznymi, zgodnie z obowiązującymi przepisami energ.,
 - naprawa urządzenia odbiorczego instalacji domofonowej w lokalu,
 - naprawa podłóg wraz z podłożem oraz tynków ścian i sufitów,
 - naprawa i usuwanie zatków wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej wraz z urządzeniami,
 - wymiana uszkodzonych mieszkaniowych liczników energii elektrycznej z osprzętem oraz spowodowanie uzupełnienia ich oplombowania,
 - zabezpieczenie w pomieszczeniach ogólnodostępnych szafek licznikowych,
 - malowanie elementów loggii i balkonów w kolorach jednolitych przyjętych dla danego budynku w okresach pomiędzy malowaniem elewacji w porozumieniu z administracją Spółdzielni,
 - usuwanie przecieków do lokali z balkonów i loggii.
2. Wszelkie koszty tych napraw ponosi użytkownik lokalu.

3. Przebudowy należy prowadzić za wiedzą Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi przepisami, po uzyskaniu niezbędnych warunków, uzgodnień oraz z zastosowaniem atestowanych materiałów.
4. Spółdzielnia nie zwraca kosztów koniecznego usunięcia i uszkodzeń glazury ściennej oraz terakoty ułożonej w mieszkaniach jak również terakoty na balkonach i loggiach w celu prowadzenia robót naprawczych np. wymiany pionów kanalizacyjnych i wodnych, wymiany zaworów odcinających, wymiany opierzeń, usuwania przecieków do lokali z balkonu i loggii itp.
5. Członek ma obowiązek udostępnić lokal oraz zapewnić dostęp, upoważnionym przez Spółdzielnię osobom, do wszelkich instalacji wewnątrz lokali i urządzeń pomiarowych celem wykonania napraw, wymiany, kontroli okresowych i przeglądów, bez prawa ubiegania się o wykonanie lub zwrot kosztów wykonanej zabudowy instalacji.
6. Członek ma obowiązek zrealizować zalecenia pokontrolne dotyczące użytkowania lokalu mieszkalnego i urządzeń technicznych.
7. W razie nie dokonania napraw należących do zakresu obowiązków członka, Spółdzielnia ma prawo, po bezskutecznym wezwaniu przeprowadzić te naprawy na jego koszt.

§ 4

Spółdzielnia nie przewiduje dopłat do wymiany stolarki okiennej. Wymieniana stolarka okienna winna spełniać wymogi zawarte w ustawie (Prawo budowlane) z zachowaniem dotychczasowego podziału i kolorystyki, a jego uszczelnienie powinno uniemożliwiać przenikanie wody opadowej do wnętrza budynku.

§ 5

Wszystkie uszkodzenia wewnątrz lokalu i wynikające z tego szkody w tym lokalu i na zewnątrz powstałe z winy użytkownika lub jego domowników (w tym gości) obciążają użytkownika.

§ 6

1. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale zajmowane na warunkach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu dokonuje się według zasad określonych w Statucie.
2. Członkowi zwalnającemu lokal Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić wniesiony wkład mieszkaniowy zwaloryzowany w oparciu o wartość rynkową lokalu.
3. Wartość rynkową lokalu określa rzeczoznawca majątkowy. Spółdzielnia zleca dokonanie wyceny na wniosek użytkownika lokalu.

4. Koszty sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego pokrywa członek zwalniający lokal.
5. W operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy określa również wartość dodatkowego wyposażenia (tj. prace wykonane przez członków z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania). Nakłady nie mające charakteru użytkowego nie będą uwzględniane w wycenie.

§ 7

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Eltra” w dniu 09.03.2010r. Uchwała nr 1/2010 i obowiązuje z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej "Eltra"

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej "Eltra"

.....
Henryk Piotrowski

.....
Leszek Pawlikowski