

Regulamin Napraw Wnętrz i Rozliczeń Spółdzielni z Członkami Zwalnającymi

Lokale

Uchwała Nr¹³01.200³ Rady Nadzorczej²01.200³

- I. Naprawa wnętrz lokali mieszkalnych
- II. Dodatkowe wyposażenie mieszkań
- III. Rozliczenie Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokal mieszkalny

I. Naprawa wnętrz lokali mieszkalnych

§ 1.

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wnętrz lokali należy:
 - a. naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania
 - b. naprawa i wymiana przewodów instalacji wodociągowo-sanitarnej do zaworów odcinających dopływ gazu i wody, z wyłączeniem armatury i urządzeń techniczno-sanitarnych, stanowiących wyposażenie kuchni, łazienki i ubikacji
 - c. zabezpieczenie dopływu energii elektrycznej do zabezpieczenia zalicznikowego w mieszkaniu z wymianą zabezpieczenia zalicznikowego, z wyłączeniem naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej, gniazd wtykowych, przełączników
 - d. *naprawa ścian, sufitów oraz stolarki okiennej z wyłączeniem robót zaliczonych do odnawiania lokalu w rozumieniu § 3 Regulaminu*
 - e. *usuwanie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków, powstałych na skutek nieszczelności dachu, przemarzania ścian), z wyłączeniem zagrzybienia ścian i sufitów, powstałych na skutek złej eksploatacji mieszkania, tj. z uwagi na: brak wentylacji, niedogrzewania mieszkania, niewłaściwą wentylację*
2. Naprawy wymienione w ustępie 1 pkt a, b, c, d, w przypadkach zawinionych przez członka lub osób wraz z nim zamieszkujących, obciążają członka Spółdzielni.
3. Od napraw wymienionych w ust. 1 pkt e Spółdzielnia jest zwolniona, o ile wypłaci członkowi odszkodowanie za pośrednictwem Zakładu Ubezpieczeń za zakres robót określonych w protokole szkodowym lub wypłaci ekwiwalent na podstawie kalkulacji opracowanej w/g zasad i cenników obowiązujących w Spółdzielni.

§ 2.

Naprawy wymienione w § 1 - finansowane są z funduszu remontowego Spółdzielni, tworzonego z opłat czynszowych, wnoszonych przez członków w części dotyczącej opłaty eksploatacyjnej.

§ 3.

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członka zajmującego lokal.

Do szczegółowych obowiązków członka zajmującego lokal w budynku spółdzielczym należy:

4. Odnawianie mieszkania co najmniej raz na 4 lata, polegające na:

- a. malowaniu sufitów; malowaniu lub tapetowaniu ścian wraz z usunięciem drobnych uszkodzeń tynku, dopuszcza się dłuższy okres wymiany tapet w zależności od ich stanu zużycia
- b. malowaniu farbą olejną drzwi od strony wewnętrznej i zewnętrznej, wbudowanych mebli, ścian przeznaczonych do malowania olejnego
- c. malowaniu farbą olejną grzejników, zlewozmywaków, wanien, rur i innych urządzeń dla zabezpieczenia przed korozją, malowanie to należy ponadto wykonać niezwłocznie w wypadku zużycia lub odpadnięcia farby ochronnej
- d. konserwacji stolarki okiennej poprzez malowanie i okitowanie od strony wewnętrznej i zewnętrznej

5. Dokonywanie napraw urządzeń techniczno-sanitarnych za zaworami odcinającymi dopływ ciepłej i zimnej wody w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń lub ich części.

6. Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych.

Uzupełnienie oszkleń drzwi i okien lokalu oraz w przydzielonym

pomieszczeniu piwnicznym.

8. Dokonywanie napraw, konserwacji i wymian podłóg, drzwi, z wyjątkiem usuwania wad technicznych i technologicznych.
9. Dokonywanie napraw i wymian okuć, zamków i klamek.

§ 4.

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokali oraz poza nimi powstałe z winy członka lub osób wraz z nim zamieszkujących, obciążają członka Spółdzielni.

§ 5.

Naprawy wewnątrz lokalu, zaliczone do obowiązków członka, określonych w § 3 i § 4, mogą być na zlecenie członka wykonywane przez podmioty gospodarcze świadczące usługi na rzecz Spółdzielni - tylko za odpłatnością zlecającego.

II. Dodatkowe wyposażenie mieszkań

§ 6.

Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poniesione przez członków z własnych środków, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania, a w szczególności:

1. Wykończenie mebli wbudowanych lub dostawianych (zlewu jednokomorowego; szafy bieliźniano-ubraniowe; szafki kuchenne; podokienne; szafki na sprzęt gospodarczy; pawlacze, itp.).
2. Wykonanie okładzin zmywalnych ściennych (np. glazura, terakota, itp.).
3. Instalowanie umywalek oraz osobnej armatury dla wanien i umywalek w łazienkach i w.c.
4. Instalowanie kuchni gazowych z piekarnikami zamiast kuchenek dwupalnikowych lub kuchenek elektrycznych, stanowiących wyposażenie mieszkania.
5. Stosowanie w łazienkach i w.c. zamiast lastryko - innych materiałów podłogowych, np. terakoty.
6. Położenie podłóg z deszczulek drewnianych; mozaiki parkietowej lub parkietu, w miejsce istniejących innych materiałów podłogowych.
7. Zainstalowanie domofonu.

8. Zamontowanie wodomierza wody zimnej i ciepłej.
9. Zainstalowanie dodatkowego gniazda RTV.

§ 7.

10. Dodatkowe wyposażenie mieszkań, jeśli nie jest wykonywane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody **Zarządu** Zarządcy, wówczas jeżeli połączone jest ze zmianami funkcjonalnymi lub konstrukcyjnymi mieszkania.
11. Na zamontowanie kuchenki elektrycznej; wodomierzy ciepłej i zimnej wody oraz zainstalowanie dodatkowego gniazda RTV, wymagana jest zgoda Spółdzielni.

§ 8.

12. W przypadku konieczności usunięcia awarii na wewnętrznej instalacji wodociągowo - sanitarnej, gazowej i ciepłej wody, użytkownik mieszkania zobowiązany jest do udostępnienia mieszkania wraz z demontażem dodatkowego wyposażenia.
13. Nie zastosowanie się do powyższego spowoduje obciążenie użytkownika mieszkania kosztami usunięcia szkód powstałych na skutek awarii w innych mieszkaniach.

§ 9.

Wartość nakładów, o których mowa w § 6, nie jest zaliczana na wkłady mieszkaniowe i nie jest ewidencjonowana w księgach Spółdzielni.

§ 10.

Koszty konserwacji, bądź wymiany dodatkowego wyposażenia lokalu, obciążają członka.

§ 11.

14. Rozliczenia z tytułu przyjęcia dodatkowego wyposażenia i wykończenia zwalnianych mieszkań lokatorskich, odbywa się bezpośrednio między członkami - zwalnającymi i przejmującymi mieszkanie.
15. W przypadku, gdy mieszkanie lokatorskie lub własnościowe wraz z wyposażeniem dodatkowym, przekazane jest do Spółdzielni - wypłaca się ekwiwalent za pozostawione wyposażenie, o ile jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym do dalszego użytkowania - po uwzględnieniu stopnia zużycia.
16. Równowartość uznanego przez Spółdzielnię dodatkowego wyposażenia, wnosi członek obejmujący zwolniony lokal.

III. Rozliczenie Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokal mieszkalny

§ 12.

Rozliczenie z członkami zwalnającymi lokal mieszkalny dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni i Regulaminie.

§ 13.

Z członkami zwalnającymi lokal mieszkalny, Spółdzielnia dokonuje rozliczeń z tytułu:

1. Wkładów
2. Udziałów
3. Odnowienia lokalu
4. Zużycie urządzeń techniczno-sanitarnych i materiałów podłogowych

§ 14.

Członek zwalnający lokal obowiązany jest:

5. Przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym, które polega między innymi na:
 - a. pomalowaniu ścian i sufitów (wraz z drobnymi naprawami ubytków tynków), a jeżeli ściany są wyłożone tapetą - wymianie tapet
 - b. pomalowaniu farbą olejną wewnętrznej i zewnętrznej strony drzwi i okien, mebli wbudowanych, ścian przeznaczonych do malowania olejnego, grzejników, wanien, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją
 - c. wycykinowaniu powierzchni parkietu i oczyszczeniu wykładzin podłogowych
 - d. usunięciu innych uszkodzeń powstałych z winy członka lub osób wraz z nim zamieszkujących
6. Pozostawić sprawne urządzenia techniczno-sanitarne
7. W przypadku zakwalifikowania przez Komisję - dokonać wymiany urządzeń techniczno - sanitarnych i materiałów podłogowych

§ 15.

Członek zwalniający lokal może zlecić wykonanie odnowienia mieszkania podmiotom gospodarczym, świadczącym usługi na rzecz Spółdzielni, za odpłatnością zlecającego.

§ 16.

W przypadku, gdy członkowie zwalniający i obejmujący lokal, złożą pisemne oświadczenia w sprawie pokrycia kosztów odnowienia lokalu, bądź wymiany urządzeń techniczno - sanitarnych i materiałów podłogowych - Zarząd Spółdzielni na ich pisemny wniosek może wyrazić zgodę na odstąpienie od dokonania rozliczenia z tego tytułu.

§ 17.

8. Członek zwalniający lokal zobowiązany jest pokryć koszty zużycia, bądź wymiany zużytych lub niesprawnych urządzeń techniczno - sanitarnych i materiałów podłogowych.
9. Jako podstawę do ustalenia wielkości zużycia urządzeń i materiałów jak w pkt 1, przyjmuje się:
 - a. ceny detaliczne, obowiązujące w momencie zwalniania mieszkania, podwyższone o koszty wykonania instalacji
 - b. normatywne okresy użytkowania, podane w § 18 niniejszego Regulaminu

§ 18.

10. Przyjęte okresy użytkowania urządzeń techniczno - sanitarnych oraz materiałów podłogowych wynoszą:

Urządzenia techniczno-sanitarne:

1. baterie wannowe z natryskiem - 10 lat
2. bateria zlewozmywakowa lub umywalkowa mosiężna - 10 lat
3. umywalka fajansowa - 10 lat
4. miska ustępowa fajansowa - 6 lat
5. płuczka żeliwna - 10 lat
6. płuczka z tworzywa sztucznego i zbiorniki cichopłucz - 8 lat

- nowita - 6 lat

11. Wyceny zużycia urządzeń wyszczególnionych w punkcie 1 w stosunku do normatywnych okresów użytkowania, dokonuje Komisja Spółdzielni.

§ 19.

Środki wpłacone przez członka zwalniającego lokal z tytułu zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych oraz materiałów podłogowych, Zarząd stawia niezwłocznie do dyspozycji obejmującego lokal.

§ 20.

Postanowienia § 12-19 nie dotyczą mieszkań nabywanych na podstawie aktu notarialnego przy zamianach wzajemnych.

7. wanna kąpielowa żeliwna (komplet) - 15 lat
8. wanna jak wyżej, lecz z blachy stalowej emaliowanej (komplet) - 10 lat
9. kuchnia gazowa wolnostojąca z piekarnikiem, trzypalnikowa i czteropalnikowa (komplet) - 10 lat
10. zlewozmywak żeliwny - 10 lat
11. zlewozmywak stalowy emaliowany - 8 lat
12. zlewozmywak stalowy nierdzewny - 5 lat
13. sedes - wymienić każdorazowo przy zmianie mieszkania
14. obudowa zlewozmywaka - 10 lat

Materiały podłogowe:

15. deszczułki dębowe - 50 lat
16. deszczułki bukowe - 50 lat
17. parkiet mozaikowy - 25 lat
18. wykładziny podłogowe PCV (bez warstwy izolac.):
 - elastyczna jednorodna, winigam specjal - 15 lat
 - elastyczna niejednorodna, winigam Rekord - 15 lat
 - sztywne płytki PCV - 15 lat
19. wykładziny podłogowe PCV (z warstwą izolac.):
 - lentex - 8 lat
 - winigam Rekord Elastic - 10 lat
20. wykładziny dywanowe:
 - siwelit - 6 lat