

REGULAMIN

obowiązków Spółdzielni, jej członków i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

Niniejszy regulamin został uchwalony w oparciu o:

- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce,
- Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Ustawę o własności lokali,
- Kodeks Cywilny,
- inne akty prawne regulujące gospodarkę i zarządzanie nieruchomościami.

§ 2.

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) **naprawie** – należy przez to rozumieć roboty konserwacyjne oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych części i elementów wykończenia oraz wyposażenia wnętrza lokali,
- 2) **remontie** – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego z możliwością wykonawstwa z materiałów innych od pierwotnie użytych,
- 3) **lokalu** – należy przez to rozumieć odrębny lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż, wchodzący w skład budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi jak piwnice,
- 4) **budynku** – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach,
- 5) **garażu** – należy przez to rozumieć garaż wolnostojący lub stanowiący część zespołu garażowego; miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, który wraz z gruntem może być przedmiotem odrębnej własności,
- 6) **nieruchomości Spółdzielni** - należy przez to rozumieć budynki lub garaże wraz z przynależnymi terenami i urządzeniami, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem,
- 7) **mieszkańcach** - należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokali mieszkalnych: członków Spółdzielni, posiadających spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, osoby nie będące członkami Spółdzielni a posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo

- odrębnej własności lokalu oraz najemców i inne osoby zamieszkałe w lokalu,
- 8) **użytkownikach** - należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu o innym charakterze niż mieszkalny.
2. Spółdzielnia oraz mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są do:
 - 1) wykonywania remontów i napraw zgodnie z podziałem obowiązków, o których mowa w rozdziałach II i III w terminach i z częstotliwością umożliwiającą utrzymanie nieruchomości Spółdzielni w tym budynków, lokali i garaży oraz instalacji i urządzeń w należyтым stanie technicznym i estetycznym,
 - 2) przeprowadzanie remontów zgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami BHP i w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania z lokali i garaży innym osobom.
 3. Remonty należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są przede wszystkim ze środków funduszu remontowego zgodnie z „Regulaminem tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce.” Dopuszcza się finansowanie remontów ze środków pochodzących z innych źródeł w oparciu o odrębne uchwały organów samorządowych Spółdzielni.
 4. Spółdzielnia nie uczestniczy w finansowaniu remontów i napraw należących do obowiązków mieszkańców i użytkowników.

§ 3.

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia na terenie osiedli Spółdzielni w interesie wszystkich mieszkańców i użytkowników, winny być utrzymane w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz otoczone troskliwą opieką organów Spółdzielni, oraz ogółu mieszkańców i użytkowników.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki osiedli oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Postanowienia regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, członków i użytkowników oraz wszystkich mieszkańców w zakresie realizacji celów określonych w ust. 2.
4. Mieszkańcy i użytkownicy lokali są odpowiedzialni w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim zamieszkujące lub użytkujące lokal, osoby czasowo lub chwilowo w nim przebywające oraz za gości i klientów.

II. Utrzymanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

§ 4.

A. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali.

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali pokrywanych z tworzonego funduszu remontowego należy:

a) w instalacji elektrycznej:

- naprawa wszystkich przewodów instalacji wewnętrznej w budynku włącznie z instalacją z tablicy licznikowej znajdującej się na kl. schodowej do tablicy bezpiecznikowej – zabezpieczenia K.O w mieszkaniu (poza instalacją wewnętrzną od tablicy bezpiecznikowej mieszkania),

b) w instalacji centralnego ogrzewania:

- naprawa całej wewnętrznej instalacji c.o. wykonanej zgodnie z projektem technicznym (poza zmianą rodzaju grzejników, która w przypadku wyrażenia zgody Zarządu w całości obciąża mieszkańca oraz z wyłączeniem mechanicznych uszkodzeń instalacji, zaworów termostatycznych i innych urządzeń regulacyjno pomiarowych).

c) w instalacji wodociągowej:

- naprawy i uszczelnienia pionów wodociągowych ciepłej i zimnej wody do pierwszego głównego zaworu odcinającego dopływ w mieszkaniu oraz naprawa i wymiana tych zaworów.
- naprawa, wymiana i legalizacja wodomierzy c.w. i z.w. (za wyjątkiem uszkodzeń mechanicznych, które to wymiany obciążają użytkownika).

d) w instalacji kanalizacyjnej:

- naprawa i czyszczenie pionów kanalizacyjnych - bez podejść- (odpływów od urządzeń zamontowanych w mieszkaniu do głównego pionu kanalizacyjnego).Wszelkie przytkania pionów kanalizacyjnych obciążają solidarnie mieszkańców danego pionu do miejsca przytkania wg ilości lokali nad przytkaniem.

e) w stolarce okiennej poza mieszkaniem:

- naprawa i wymiana stolarki okiennej klatek schodowych oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku.

- f) instalacja anten zbiorczych:
- konserwacja bieżąca i naprawa instalacji antenowej do gniazda antenowego w mieszkaniu (bez gniazd antenowych i przewodu łączącego odbiornik z gniazdem oraz uszkodzeń spowodowanych przez użytkownika).
- g) malowanie klatek schodowych, pralni, suszarni i innych pomieszczeń ogólnego użytku wraz ze stolarką okienną i drzwiową - od strony klatek schodowych, malowanie powierzchni zewnętrznych ścian budynku,
- h) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń wewnątrz lokalu powstałych wskutek przeciekających dachów - mogą być wykonane przez Spółdzielnię pod warunkiem, że nie zostało wypłacone członkom odszkodowanie przez firmę ubezpieczeniową ani przez Spółdzielnię.
- i) dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej w mieszkaniu po spełnieniu następujących warunków:
- złożenie w biurze Spółdzielni podania,
 - dokonanie przez mieszkańca Spółdzielni wymiany stolarki okiennej w zakresie własnym i na własny koszt,
 - złożeniu wniosku przez Zarząd do Rady Nadzorczej Spółdzielni o ujęcie odpowiedniej kwoty w planie wydatków funduszu remontowego na rok następny, na podstawie ilości złożonych podań i wyceny wartości dofinansowania. W przypadku zatwierdzenia odpowiednich środków w planie, wszystkie osoby, które przedłożą ksero faktur dokumentujących wymianę stolarki okiennej otrzymają zwrot zgodnie z taryfikatorem przedstawionym poniżej.
 - zwrot dofinansowania następuje w I kwartale roku następnego po złożeniu podania, według kolejności złożonych podań,
 - w przypadku zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą kwoty niewystarczającej na pokrycie złożonych wniosków, przechodzą one w pierwszej kolejności do realizacji na rok następny.

Taryfikator I:

Koszty wymiany stolarki okiennej będą naliczane wg nizej przedstawionej tabeli wskaźnika kosztów:

Czas użytkowania budynku (w latach)	Wskaźnik kosztów przypadających na członka Spółdzielni (w %)	Wskaźnik kosztów przypadających na Spółdzielnię (w %)
14 - 18	60%	40%
19 - 21	50%	50%
22 - 24	40%	60%
25 i więcej	25%	75%

Podstawą ustalenia kosztów wymiany stolarki będą.:

- okres użytkowania budynku – przy pierwszej wymianie
- aktualnie obowiązujące ceny stolarki okiennej „standard”,
- wartość robocizny wg ryczałtowych stawek z faktury wykonawcy robót.

W przypadku wymiany stolarki drewnianej na stolarkę PCV do ustalenia kosztów przyjmuje się ceny stolarki PCV z faktury, jednak nie wyższe niż obowiązujące ceny stolarki okiennej „standard”.

Po raz drugi wymiany stolarki okiennej z dofinansowaniem Spółdzielni w ramach funduszu remontowego mieszkańców może dokonać po 10 latach od pierwszej wymiany stolarki przy zachowaniu wskaźników dopłat przedstawionych w poniższej tabeli:

Taryfikator II:

Koszty wymiany stolarki okiennej w przypadku II wymiany stolarki okiennej będą naliczane wg niżej przedstawionej tabeli wskaźnika kosztów:

Czas od I wymiany stolarki okiennej	Wskaźnik kosztów przypadających na członka Spółdzielni (w %)	Wskaźnik kosztów przypadających na Spółdzielnię (w %)
10 - 18	70 %	30 %
19 - 24	60 %	40 %
25 i więcej	50 %	50 %

Stolarka okienna wymontowana podlega zwrotowi do Spółdzielni.

W przypadku braku zwrotu stolarki okiennej wymieniający zostanie obciążony wg cen zatwierdzonych przez Zarząd na stolarkę okienną z demontażu.

- **naprawę stolarki okiennej w mieszkaniach** po okresie gwarancyjnym, poza uszkodzeniami powstałymi z winy mieszkańca, wykonuje się na pisemne zlecenie lokatora. W przypadku konieczności wymiany uszkodzonych elementów stolarki okiennej takich jak: elementy poziome lub pionowe ościeżnicy odpłatność lokatora wynosi 25% z faktury brutto wystawionej przez serwis producenta, pozostałe 75% będzie pokrywane ze środków funduszu remontowego Spółdzielni.

j) okresowy przegląd przewodów wentylacyjnych – co najmniej raz w roku,

- k) okresową kontrolę, co najmniej raz w roku stanu technicznego sprawności instalacji gazowej, kuchenek gazowych,
 - l) okresową kontrolę, raz na 5 lat instalacji i osprzętu elektrycznego (gniazda, wyłączniki, itp.) znajdujących się w mieszkaniu,
2. Pierwszeństwo wykonania prac mają roboty polegające na usuwaniu awarii oraz konserwacji należącej do regulaminowych obowiązków Spółdzielni.
 3. W przypadku zabudowania przez mieszkańca instalacji wodno – kanalizacyjnej oraz innej instalacji i innych urządzeń, znajdujących się wewnątrz lokalu, glazurą lub innymi materiałami ochronno – dekoracyjnymi, w razie prowadzenia robót remontowo – naprawczych, jak również w przypadku opróżnienia lokalu koszty demontażu obudów ponosi mieszkaniec lub użytkownik.
 4. W przypadku stwierdzenia zmian w instalacji i urządzeniach oraz przegrodach wewnętrznych, znajdujących się wewnątrz lokalu, dokonanych przez mieszkańców lub użytkowników we własnym zakresie to naprawa tych instalacji i urządzeń polegać będzie na doprowadzeniu ich do stanu pierwotnego, na koszt aktualnych mieszkańców lub użytkowników.

B. Obowiązki mieszkańców i użytkowników lokali.

§ 5.

1. Mieszkaniec i użytkownik jest obowiązany utrzymywać lokal, pomieszczenia dla niego przynależne i pomocnicze we właściwym stanie technicznym i użytkowym oraz sanitarnym, a także przestrzegać postanowień niniejszego regulaminu, „Regulaminu porządku domowego” jak również postanowień innych regulaminów spółdzielczych określających prawa i obowiązki mieszkańców i użytkowników w zakresie używania lokali, w tym między innymi udostępnić lokal do obowiązkowej kontroli sprawności wentylacji, sprawności kuchenek gazowych i osprzętu elektrycznego.
2. Mieszkaniec i użytkownik jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze, i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

3. Wszelkie zmiany i przeróbki wewnątrz lokalu wymagające zgłoszenia lub uzyskania pozwolenia na budowę, zmiany dotyczące części wspólnych instalacji oraz zmiany sposobu użytkowania mogą być dokonane wyłącznie za zgodą Spółdzielni. Roboty winny być wykonywane zgodnie ze sztuką budowlaną i przepisami prawa w sposób jak najmniej uciążliwy dla pozostałych mieszkańców i użytkowników.

§ 6.

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają mieszkańca lub użytkownika zajmującego te lokale.

Obejmują one w szczególności:

- a. odnawianie lokalu polegające na:
- malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno - estetycznych materiału,
 - malowaniu olejnym drzwi, okien (dwustronnie), filarków międzyokiennych, ścian, grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją, np.: zlewozmywaków, spłuczek, wanien, w miarę potrzeby, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej przed zniszczeniem,
- b. naprawę urządzeń techniczno - sanitarnych w mieszkaniach łącznie z wymianą tych urządzeń. Do urządzeń techniczno - sanitarnych zalicza się:
- > wannę łącznie z baterią, syfonem i natryskiem,
 - > kuchenkę gazową lub elektryczną z wyposażeniem,
 - > zlewozmywak z syfonem i baterią,
 - > umywalkę z syfonem i baterią,
 - > kran czerpalny,
 - > miskę ustępową z sedesem i spłuczką.
 - > termę gazową lub elektryczną,
- c. wymianę i naprawę wszystkich podłóg i posadzek,
- d. naprawę i wymianę uszkodzonych zamków i zamknięć w drzwiach, oknach, wbudowanych meblach (szafy, pawlacze),
- e. naprawę i wymianę instalacji elektrycznej od zabezpieczenia w mieszkaniu łącznie z tym zabezpieczeniem i z osprzętem, tj.: gniazdo bezpiecznikowe K.O, bezpieczniki, gniazda wtykowe, przełączniki, oprawy oświetleniowe, itp.,

- f. naprawę i konserwację kuchenek gazowych oraz piecyków w mieszkaniach,
 - g. naprawę lub wymianę podejść wodociągowych i odpływów kanalizacyjnych,
 - h. naprawę lub wymianę pływaków i zaworów w spłuczkach ustępowych,
 - i. wymianę uszczelek w bateriach i ustępowych spłuczkach ciśnieniowych,
 - j. usunięcie nieczystości z zatkanych rur odpływowych od urządzeń sanitarnych znajdujących się w mieszkaniu lub lokalu,
 - k. uzupełnienie oszklenia oraz okitowania w stolarce okiennej i drzwiowej w mieszkaniu lub w lokalu, naprawę lub wymianę okuć, klamek, zawiasów, śrub, szyldów itp.,
 - l. wymianę stolarki okiennej zdewastowanej, zniszczonej mechanicznie (połamanej, wyszczerbionej, wykrzywionej),
 - m. wymianę uszkodzonego gniazda antenowego lub instalacji „AZART” w mieszkaniu,
 - n. wymianę uszkodzonego aparatu domofonowego lub jego części, np. słuchawki w mieszkaniu.
2. Wszystkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy mieszkańca lub jego domowników obciążają mieszkańca lub użytkownika.
 3. Obowiązkiem każdego członka lub najemnicy jest natychmiastowe zgłoszenie do Spółdzielni zauważonych awarii lub uszkodzenia instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu, np. pęknięcie rur, zator rur, zacieki sufitów, bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kto poniesie koszt naprawy.
 4. Wszystkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, urządzeń gazowych, zmiany konstrukcyjne takie jak: stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggi, zmiany instalacji wod – kan., dostosowywanie grzejników c.o., zabudowa części klatek schodowych, piwnic, poddaszy, zajmowanie pomieszczeń ogólnych (pralnie, suszarnie), mogą być dokonane jedynie za pisemną zgodą Zarządu i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków członka Spółdzielni mogą być wykonane na zlecenie członka przez Spółdzielnię o ile Spółdzielnia posiada wolne moce przerobowe. Za powyższe czynności obowiązuje dodatkowa opłata, poza opłatami za użytkowanie lokalu.

6. Członkom zalegającym w opłatach za mieszkanie nie będą wykonywane żadne usługi oprócz usuwania skutków nagłych awarii.

III. W zakresie ponadnormatywnego wyposażenia mieszkań obowiązują następujące zasady.

§ 7.

1. Przez dodatkowe wyposażenie rozumie się nakłady poczynione przez członków z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania. Jako ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkania uznaje się:
 - a) ułożenie podłogi z mozaiki, parkietu, desek, terakoty,
 - b) wykonanie trwałych typowych mebli wbudowanych, tj.: obudowa zlewozmywaków, szafy, pawlacze, szafki podokienne itp.,
 - c) wykonanie okładzin ściennych, podłogowych, obudowa wanien płytkami ceramicznymi (np. glazura, terakota).
2. Wykonanie ponadnormatywnego wyposażenia mieszkania wymaga zgody Zarządu Spółdzielni wówczas, gdy wykonanie to połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu, ma charakter trwały.

IV. Postanowienia końcowe.

§ 8.

1. Szafki reklamowe i szyldy na terenie osiedla mogą być instalowane po otrzymaniu zgody Spółdzielni i na podstawie zawartej pisemnej umowy określającej warunki użytkowania i płatności na rzecz Spółdzielni.
2. Niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń i informacji do ścian i drzwi wejściowych budynku.
3. Mieszkańcy zobowiązani są do informowania na bieżąco o zmianach w ilości osób zamieszkałych w lokalu.
4. Spółdzielnia obowiązana jest informować mieszkańców i użytkowników lokali o bieżących wydarzeniach np.: terminie przerwy w dostawie wody

cieplej w związku z pracami remontowymi MPEC, rozpoczęciu sezonu grzewczego, itp.

Informacje te powinny być umieszczone w tablicach informacyjnych znajdujących się na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej.

5. W stosunku do mieszkańców i użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwego organu, bądź wnioskować o wykluczenie ze Spółdzielni, a w przypadku stwierdzenia dewastacji mienia Spółdzielni lub uporczywego naruszania regulaminów Spółdzielni, dochodzić swoich praw na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym z dochodzeniem o eksmisję włącznie.

§ 9.

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 22.11.2013r. i obowiązuje **od dnia 22.11.2013 roku.**
2. Traci moc z dniem 22.11.2013 roku. Regulamin obowiązków Spółdzielni, jej członków i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 28/2010 z 06.05.2010r.

Przyjęto na posiedzeniu Zarządu
dnia 13.11.2013r. (prot. Nr 19/2013)

Zatwierdzono na posiedzeniu Rady
Nadzorczej dnia 22.11.2013r.
(uchwała Nr. 20/2013r.)

Zarząd:

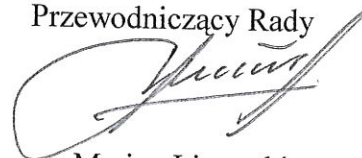


Sekretarz Rady



Maria Jolanta Wierzbicka

Przewodniczący Rady



Marian Lisowski

U C H W A Ł A N r 2 0 / 2 0 1 3

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce
z dnia 22.11.2013r.

w sprawie: uchwalenia „Regulaminu obowiązków Spółdzielni, jej członków i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali”.

§ 1.

Na podstawie § 102 ust. 1 pkt. 24 statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza postanawia:

u c h w a l i ć

„Regulamin obowiązków Spółdzielni, jej członków i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali” - załącznik Nr 1 stanowi integralną część uchwały i obowiązuje od dnia 22.11.2013r.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

Traci moc uchwała Nr 28/2010 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce z dnia 06.05.2010r. w sprawie uchwalenia „Regulaminu obowiązków Spółdzielni, jej członków i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali”.

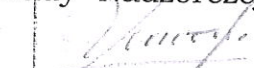
Sekretarz

Rady Nadzorczej


Maria Jolanta Wierzbicka

Przewodniczący

Rady Nadzorczej


Marian Lisowski

Uchwała została podjęta większością głosów:
Za- 14 , przeciw - 0 , wstrzym. - 0 .

nie wnosze zastrzeżeń pod
względem formalno-prawnym

BL-240 RADCA PRAWNY

Tadeusz Siargiej