

Załącznik do uchwały Rady
Nadzorczej nr 52/04 z 26.10.2004
roku.

Zmiana uchwałą 43/05 z
19.07.2005 roku

REGULAMIN

obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.

I. Podział napraw lokali na obciążające Spółdzielnie i członków.

1. Naprawami w rozumieniu regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych, lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
2. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw lokali należy:
 - 1) naprawa instalacji elektrycznej WLZ wraz z odgałęzieniami do zabezpieczeń przelicznikowych,
 - 2) naprawa pionów instalacji gazowej do licznika,
 - 3) naprawa pionów instalacji kanalizacyjnych wraz z istniejącymi trójnikami, a także naprawa podejść odpływowych w tych przypadkach, gdzie podejście kończy bieg w lokalu piętro niżej,
 - 4) naprawa pionów zimnej wody łącznie z zaworem głównym i licznikiem, z tym że koszty legalizacji obciążają członka Spółdzielni,
 - 5) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania, z wyłączeniem grzejników,
 - 6) naprawa i wymiana instalacji wentylacyjnej z wyłączeniem krutek ściennych i połączeń z gazowymi podgrzewaczami wody,
 - 7) naprawa instalacji domofonowej z wyłączeniem unifonów,

- 8) konserwacja, naprawa i modernizacja dźwigów osobowych oraz wykonywanie remontów nakazanych przez Dozór Techniczny,
 - 9) likwidacja nieszczelności ścian zewnętrznych i dachów wraz z usunięciem powstałych z tego tytułu skutków,
 - 10) naprawa ścian w piwnicach w przypadku osiadania prawidłowo eksploatowanych posadzek,
 - 11) naprawa i wymiana płyt balkonowych oraz wymiana skorodowanych konstrukcji balkonowych,
 - 12) naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu wskutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni,
 - 13) malowanie klatek schodowych i zewnętrznej strony drzwi wejściowych do lokalu,
 - 14) partycypacja w wymianie stolarki okiennej i drzwiowej w oparciu o zasady określone w Regulaminie wymiany, naprawy i konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Szczególnym obowiązkiem członka zajmującego lokal w budynku Spółdzielni jest odnawianie lokalu polegające na:
- 1) malowaniu ścian i sufitów lub tapetowaniu z częstotliwością wynikającą z właściwości farb i tapet,
 - 2) malowaniu farbami mebli wbudowanych, oraz grzejników, rur i innych urządzeń dla zabezpieczenia przed korozją,
 - 3) malowaniu ścian loggii balkonowych w kolorze przewidzianym dla danego budynku,
 - 4) naprawie i wymianie urządzeń technicznych i sanitarnych,
 - 5) naprawie instalacji elektrycznej łącznie z osprzętem poczynając od bezpieczników mieszkaniowych,
 - 6) czyszczeniu podejść kanalizacyjnych,
 - 7) naprawie i wymianie podłóg,
 - 8) wymianie korytek na kwiaty.
4. Obowiązki Spółdzielni w zakresie podanym w ust. 2 przechodzą na członka w przypadku, gdy bez zgody Spółdzielni dokona przeróbek i zmian instalacji

oraz wyposażenia lub z własnej winy doprowadził do uszkodzenia względnie przedwczesnego zużycia instalacji, osprzętu i innych elementów budynku.

5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienia lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię wyłącznie za odpłatnością poza miesięcznymi opłatami za używanie lokalu.
6. W wyjątkowych przypadkach Zarząd może rozłożyć na raty należność za wykonane przez Spółdzielnię prace, o których mowa w ustępie 5.
7. Obowiązki określone w niniejszym rozdziale dotyczą także właścicieli lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni.

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

1. Rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale z tytułu udziału, wkładu i miesięcznych opłat za lokal dokonuje się według zasad określonych w statucie.
2. Członek zwalnający lokal obowiązany jest:
 - 1) pokryć koszty odnowienia lokalu w zakresie określonym przez Spółdzielnię, w tym koszty naprawy lub wymiany podłóg, stolarki okiennej i drzwiowej oraz malowania ścian,
 - 2) usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych,
 - 3) pokryć koszty zużycia lub wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu.
3. Spółdzielnia może odstąpić od określonych w ust. 2 zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, że członkowie zwalnający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą.
4. W przypadku braku oświadczenia, o którym mowa w ust. 3 członek zwalnający lokal jest obowiązany pokryć koszty, o których mowa w ust. 2 w pełnej wysokości za cały okres używania lokalu. Koszty te ustala Spółdzielnia odpowiednio do stopnia zużycia tych urządzeń i podłóg.
5. Ocena stopnia zużycia powinna być dokonana komisyjnie z udziałem zainteresowanego członka w trakcie wizytacji lokalu po jego opróżnieniu z ruchomości przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń i podłóg, określonych w tabeli załączonej do regulaminu. W sytuacji, gdy stopień zużycia znacznie odbiega od normatywnych okresów ich użytkowania, oceny stopnia zużycia dokonuje się na podstawie stanu faktycznego. Zasada ta

powinna być szczególnie stosowana w przypadkach, gdy członek dokonał naprawy bądź wymiany urządzeń sanitarnych, technicznych i podłóg w czasie użytkowania lokalu.

6. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia omawianych elementów jest ich wartość w stanie nowym, ustalona według cen detalicznych, podwyższonych o koszty montażu, obowiązujących w dniu zwolnienia lokalu. W przypadku braku aktualnej ceny urządzeń i podłóg, ich wartość w stanie nowym ustala się według ceny urządzenia podobnego co do walorów technicznych, użytkowych i estetycznych. Do ustalenia kosztu montażu urządzeń oraz odnowienia lokalu stosuje się zasadę rozliczenia po kosztach własnych.
7. W przypadku, gdy członek zwalnający lokal nie zgadza się z oceną, o której mowa w ust.5 może się odwołać w terminie 7 dni do Zarządu Spółdzielni.
8. Powyższe zasady mają zastosowanie również w przypadku zwalniania lokali funkcyjnych.

III. Postanowienia końcowe.

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 listopada 2004 roku.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc Regulamin obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale z dnia 8 września 1993 roku.