

REGULAMIN

napraw wewnątrz lokali i budynków oraz rozliczeń SM „DOMHUT” z zwalnającymi lokale

I Naprawy wewnątrz lokali i budynków

§ 1

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia lokali w zasobach mieszkaniowych SM „DOMHUT”.

§ 2

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokalu i budynku wykonywanych w ramach środków własnych, zalicza się:

1. naprawy instalacji gazowej do zaworu odcinającego instalację lokalową włącznie,
2. naprawy pionów wody ciepłej i zimnej,
3. wymianę i legalizację zainstalowanych wodomierzy,
4. wymianę pionów kanalizacyjnych wraz z podejściami od urządzeń (bez syfonów),
5. udrożnienie kanałów wentylacyjnych i spalinowych,
6. modernizację instalacji centralnego ogrzewania – zawory termoregulacyjne,
7. naprawy i wymiany pokryć dachowych,
8. naprawa polegających na usuwaniu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonania napraw należących do obowiązku Spółdzielni np. usunięcie zacieków powstałych w wyniku nieszczelności dachów lub zalań,
9. dbanie o stan techniczny budynków i ich otoczenia jak: place zbaw, piaskownice, altany śmietnikowe oraz pomieszczenia przeznaczonych do ogólnego użytku jak: korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, wózkownie itp.
10. zapewnienia stałego funkcjonowania dźwigów osobowych, ich modernizację i wymianę elementów,
11. zabezpieczenie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku przed utratą ciepła,
12. skuteczne zabezpieczenia ogólnych wejść do piwnic i na dachy budynków,
13. zapewnienia stałej konserwacji i napraw urządzeń technicznych.

§ 3

W przypadku konieczności, potwierdzonej protokołem komisji z przeglądu, na wniosek członka lub najemcy w lokalach własnych Spółdzielni – zajmowanych na zasadzie umowy najmu lub lokatorskiego prawa do lokalu, wymianie podlega stolarka okienna na PCV za obowiązkiem pokrycia 70 % kosztów wymiany przez lokatora.

§ 4

Jeżeli lokator odmawia udostępnienia lokalu dla dokonania przez Spółdzielnię naprawy bądź wymiany instalacji określonych § 2, a także, gdy Spółdzielnia stwierdzi, że sposób użytkowania instalacji przez lokatora jest niewłaściwy i grozi uszkodzeniem lokalu, budynku lub sąsiednich pomieszczeń. Spółdzielnia może odłączyć te instalacje od zasilania.

§ 5

W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednio powstaniem znacznych szkód, zajmujący lokal obowiązany jest na żądanie Spółdzielni do niezwłocznego udostępnienia lokalu. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu lub

nieobecności zajmującego lokal, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów prawa.

§ 6

Spółdzielnia ma prawo obciążyć lokatora kosztami usuwania zniszczeń powstałych z jego winy.

§ 7

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

§ 8

Do szczególnych obowiązków członka posiadającego lokatorskie prawo do lokalu i najemcy zajmującego lokal w budynku Spółdzielni na podstawie umowy najmu, ustala się obowiązek odnawiania mieszkania, polegający na:

1. malowaniu sufitów i ścian wraz z usunięciem drobnych uszkodzeń tynku – raz na 3 lata,
2. malowaniu farbą olejną drzwi i okien, mebli wbudowanych, ścian przeznaczonych do malowania lub tapetowania – raz na 3 lata,
3. malowaniu farbą olejną grzejników, rur instalacji i innych elementów urządzeń celem zabezpieczenia przed korozją - winno być dokonane niezwłocznie w przypadku zużycia lub odpadnięcia farby chroniącej je przed zniszczeniem.
4. naprawie wyposażenia instalacji wodociągowo - kanalizacyjnej polegającej na usuwaniu uszkodzeń, bądź wymianie zużytych części (np. wymiana uszczelek, pływaków, płuczek, miski sedesowej, umywalek, wanien itp.)
5. usuwaniu zatkania przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych (np. zlewów, wanien, muszli klozetowych),
6. naprawie lub wymianie osprzętu instalacji elektrycznej,
7. wymianie wanien, baterii wannowych, brodzików, itp.
8. uzupełnieniu oszklenia drzwi i okien, oświetlenia lokali,
9. drobnych naprawach i wymianie podłóg - posadzek, drzwi wewnętrznych,
10. naprawie bądź wymianie okuć i zamków.

II. DODATKOWE WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ

§ 9

Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez lokatorów z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań, mająca charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania a w szczególności:

1. wykonanie mebli wbudowanych (obudowa zlewozmywaka, szafa bieliźniarno – ubraniowa, szafka podokienna, szafka na sprzęt gospodarczy, szafka kredensowa, wisząca, pawlacz),
2. wykonanie wykładzin zmywalnych i podłóg drewnianych lub drewnopodobnych,
3. obudowa węzłów i urządzeń sanitarnych za zgodą Spółdzielni (obudowa pionów wodnokanalizacyjnych, obudowa wanien),
4. instalowanie umywalek oraz osobnej armatury do wanien i umywalek w łazienkach,
5. instalowanie kuchni gazowych lub elektrycznych,
6. stosowanie okładzin z terrakoty i glazury w łazienkach, kuchniach i w.c.

§ 10

Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań wymaga zgody Zarządu, wówczas gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokali lub zmianami konstrukcyjnymi.

§ 11

Wartość nakładów poniesionych na wyposażenie ponadnormatywne przez lokatorów nie jest zaliczana do wkładu mieszkaniowego i nie jest ewidencjonowana w księgach Spółdzielni.

§ 12

Koszty konserwacji bądź wymiany dodatkowego wyposażenia lokalu obciążają lokatora.

III. ROZLICZENIE SPÓŁDZIELNI Z ZWALNIAJĄCYMI LOKALE MIESZKALNE

§ 13

Z członkami zwalniającymi lokale mieszkalne w wypadku wystąpienia ze Spółdzielni, dokonuje się rozliczeń z tytułu:

1. wkładów,
2. udziałów,
3. opłat za używanie lokalu /czynszu/,
4. odnowienia lokalu,
5. zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych.

§ 14

Rozliczanie z członkami zwalniającymi lokal z tyt. udziału, wkładu, czynszów i spłaty rat kredytów dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

§ 15

Członek zwalniający lokal obowiązany jest przekazać go Spółdzielni odnowiony lub pokryć koszt odnowienia przez Spółdzielnię oraz koszt usunięcia uszkodzeń lokalu powstałych z jego winy i jego domowników. Odnowienie lokalu polega na:

1. malowaniu ścian i sufitów wraz z drobnymi naprawami tynków,
2. malowaniu farbą olejną drzwi i okien (wewnętrznej strony), mebli wbudowanych, ścian przeznaczonych do malowania olejnego, grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją,
3. cyklinowanie i szlifowanie parkietu, względnie oczyszczenie i zakonserwowanie innego rodzaju podłóg,
4. usunięcie innych uszkodzeń.

§ 16

W przypadku gdy członkowie lub najemcy zwalniający i członkowie obejmujący mieszkanie porozumieją się między sobą w sprawie pokrycia kosztów odnowienia lokalu na ich pisemny wniosek, Spółdzielnia może odstąpić od dokonania rozliczenia z tego tytułu.

§ 17

Członek - najemca zwalniający lokal pokrywa koszt zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych.

Jako podstawę do ustalenia zużycia tych urządzeń przyjmuje się:

1. wartość urządzenia wg. cen detalicznych obowiązujących w czasie zwalniania mieszkania.
2. ocenę stopnia zużycia dokonywaną na podstawie stanu faktycznego urządzeń,
3. bezwzględnej wymianie podlegają: wanna, miska sedesowa, deska sedesowa, umywalka.

§ 18

Wpłacone przez członka lub najemcę zwalnającego lokal środki z tyt. zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych, Spółdzielnia stawia do dyspozycji członka - najemcy otrzymującego lokal lub dokonuje ich wymiany przez swoje służby konserwacyjne.

§ 19

Przed dokonaniem rozliczenia finansowego z członkami lub najemcami zwalniającymi lokal mieszkalny powinno nastąpić protokolarne przejęcie lokalu przez administrację osiedla wg. następujących zasad:

1. zamiar opuszczenia lokalu mieszkalnego winien być zgłoszony Spółdzielni przez członka lub najemcę co najmniej na dwa tygodnie przed zamierzonym terminem opuszczenia mieszkania,
2. Spółdzielnia po otrzymaniu zawiadomienia dokonuje komisyjnego sprawdzenia stanu mieszkania, jego urządzeń i wyposażenia wg zasad określonych niniejszym regulaminem. Skład Komisji ustala Zarząd.
3. W protokole tym należy podać dokładny opis stanu mieszkania i urządzeń a w przypadku stwierdzenia usterek, dokładne określenie napraw, które członek – najemca ma wykonać przed zwolnieniem mieszkania Spółdzielni.
4. Członek - najemca nie godzący się z ustaleniami komisji powinien w terminie 7 dni złożyć pisemne odwołanie do Zarządu Spółdzielni z dokładnym określeniem tej części ustaleń komisji, z którą się nie zgadza, wraz z podaniem powodów nie wyrażenia zgody.
5. Odwołanie członka lub najemcy powinno być przez Zarząd rozpatrzone w terminie 7 dni licząc od daty wpływu pisma.
6. Decyzja Zarządu jest ostateczna.
7. O wykonaniu napraw określonych protokołem komisji, członek - najemca winien powiadomić administrację Spółdzielni, co najmniej na 1 dzień przed terminem zdania mieszkania celem odbioru wykonanych prac - robót.

§ 20

1. Członkowi - najemcy zwalniającemu lokal mieszkalny przysługuje prawo do zwrotu równowartości ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkania mające charakter trwały i podnoszące standard – wartość użytkową mieszkania a sfinansowane własnymi środkami członka – najemcy, wykonane za zgodą Spółdzielni.
2. Równowartość pozostawionych urządzeń uznanych za przydatne pokrywa Członek - najemca obejmujący zwolniony lokal. Rozliczenie gotówkowe z tego tytułu odbywa się bezpośrednio pomiędzy zainteresowanymi stronami.
3. Jeżeli zainteresowani członkowie - najemcy nie dojdą do porozumienia, oceny przydatności i wartości /po uwzględnieniu stopnia zużycia/ ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkania dokonuje komisja powołana przez Zarząd Spółdzielni z udziałem członków - najemców zwalniających i obejmujących lokal.
4. Urządzenia uznane przez komisję za nieprzydatne, członek – najemca zwalniający lokal zobowiązany jest usunąć przywracając stan pierwotny lub za zgodą obejmującego lokal, pozostawić bez odpłatności.

IV. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 21

Wysokość opłat za używanie lokali ustalana jest przez Radę Nadzorczą,

§ 22

Opłaty za używanie lokali powinny być wnoszone, co miesiąc z góry do 25-go dnia każdego miesiąca za pośrednictwem poczty lub banku - na blankietach książeczek czynszowych.

§ 23

Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu. Obowiązek ustaje z dniem zdania lokalu do dyspozycji Spółdzielni, po jego odnowieniu przez zajmującego lokal lub Spółdzielnię.

§ 24

Członek Spółdzielni lub najemca nie może potrącać samowolnie swoich należności od Spółdzielni z opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO

§ 25

1. W piwnicach i na korytarzach klatek schodowych oraz loggiach i balkonach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych (kanistrów z benzyną, gazu w butlach, itp.)
2. Korytarze klatek schodowych i piwnic nie wolno zastawiać meblami, rowerami, motorynkami lub innymi przedmiotami, utrudniającymi poruszanie się lub mogącymi być przyczyną przypadkowego zaprószenia ognia lub nawet umyślnego podpalenia.
3. Zabrania się palenia papierosów i używania otwartego ognia w piwnicach i kabinach, dźwigów.
4. Zabrania się wyrzucania niedopałków i tłących się przedmiotów do pojemników oraz podpalania śmieci w pojemnikach.
5. Zabrania się zamykania, grodzenia drzwi przedzielających klatkę schodową od korytarza /drogi ewakuacyjnej/.
6. Zabrania się instalowania krat metalowych, odcinających korytarze od klatek schodowych, bądź przedzielających korytarze, bez zgody Spółdzielni.

VI. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 26

Zagospodarowanie lokali wspólnego użytkowania /pralni, suszarni itp./ w budynkach mieszkalnych powinno być konsultowane z samorządami budynków, Zasady wykorzystania tych lokali ustala Zarząd w umowie.

§ 27

Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie przechowywane w piwnicach lokatorskich i pomieszczeniach wspólnego użytku /pralniach, suszarniach, wózkarniach/.

§ 28

Dochodzenia szkód z tyt. kradzieży i zniszczenia ruchomości w pomieszczeniach zajmowanych przez lokatora /najemcę/ należy dochodzić od sprawców na drodze cywilnoprawnej lub za pośrednictwem instytucji ubezpieczeniowych.


§ 29

W stosunku do użytkowników mieszkań nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu - Zarząd Spółdzielni będzie stosować upomnienie lub kierować wnioski do Sądu Grodzkiego. W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień Regulaminu, Zarząd Spółdzielni będzie kierować wnioski do Rady Nadzorczej o wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.


§ 30

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 470/IV/2002 w dniu 5 grudnia 2002 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Narcyza Tonderska

Przewodniczący Rady Nadzorczej


S.M. DOMHOT

mgr inż. Władysław Zuchowski