

Regulamin

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

W oparciu o postanowienia § 43 w powiązaniu z §159 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wybrzeże” w Sławnie wprowadza się następujące zasady obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 1

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty remontowe, konserwacyjne oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
Do wnętrza lokalu zalicza się stolarkę drzwiową i okienną łącznie z zewnętrzną stroną drzwi wejściowych i stolarki okiennej.
2. Pod określeniem lokalu rozumie się lokal mieszkalny wraz z piwnicą lokatorską i inne pomieszczenia dodatkowe przydzielone do wyłącznego użytkownika członka Spółdzielni.

I Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 2

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

1. Naprawa bądź wymiana pionów wodociągowych zimnej i ciepłej wody oraz pionów kanalizacyjnych i przewodów cyrkulacyjnych ciepłej wody do zlokalizowanych wewnątrz lokalu zaworów odcinających wodę do tego lokalu.
2. Naprawa i konserwacja w lokalu całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania bez zaworu i głowicy.
3. Naprawa w lokalu wewnętrznej instalacji gazowej do kurka odcinającego przybory łącznie, bez tych przyborów, tj. bez piecyków gazowych, kuchenek i bez instalacji od kurka odcinającego te przybory.
4. Naprawa podejścia elektrycznego do indywidualnego zabezpieczenia do lokalu.
5. Naprawa i wymiana instalacji domofonowej łącznie z osprzętem (słuchawka, aparat głośno-mówiący) oraz dbanie o właściwe oznakowanie tabliczki domofonu.
6. Okresowe kontrole, z częstotliwością zgodną z przepisami, polegające na sprawdzaniu technicznej sprawności instalacji gazowych, przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz instalacji elektrycznej.
7. Naprawa ścian i sufitów w lokalu jeśli uszkodzeniu uległy elementy konstrukcji budynku. Nie uważa się za uszkodzenia pęknięcia powłoki tynkarskiej i malarskiej na złączu prefabrykatów bez wyraźnego przemieszczenia.
8. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń i uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. przeciek dachu lub przez ścianę szczytową).

§ 3

1. Zgodnie ze statutem Spółdzielni członek obowiązany jest udostępnić użytkowy lokal w celu wykonania wymienionych wyżej prac konserwacyjnych i remontowych. W

sytuacjach awaryjnych (np. zalewanie lokalu, utlenianie się gazu w lokalu itp.) lokal winien być udostępniony niezwłocznie.

2. Jeżeli członek nie udostępni Spółdzielni użytkowego lokalu będzie ponosił pełną odpowiedzialność za skutki nie wykonania przez Spółdzielnię w/ w prac konserwacyjnych i remontowych.
3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrożenie bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
4. Spółdzielnia nie zwraca członkowi kosztów demontażu i powtórnego wykonania zabudów kanałów instalacyjnych, obudów pionów i urządzeń sanitarnych oraz wszelkich okładzin ściennych i podłogowych itp. jeśli w trakcie wykonania obowiązków remontowych okaże się to niezbędne. Natomiast jeśli piony te były zgodnie z dokumentacją techniczną wbudowane, Spółdzielnia po zakończeniu prac doprowadzi ich zabudowę do stanu pierwotnego zgodnie z dokumentacją.

II. Obowiązki członków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 4

Do obowiązków członka zajmującego lokal w budynku należy:

1. Malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów w lokalu, malowanie farbami olejnymi stolarki okiennej i drzwiowej oraz elementów metalowych jak rury wodne, gazowe, kanalizacyjne, zlewozmywaki, wanny, grzejniki c.o. itp.
W zależności od stosowanych materiałów i technologii roboty renowacyjne należy wykonać w miarę potrzeb z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych tych powłok w przeciętnych warunkach eksploatacji lokalu cykl 4 –letni zabezpiecza właściwy stan estetyczny i techniczny wnętrza lokalu.
2. Malowanie olejne zewnętrznych powierzchni stolarki okiennej, balustrad balkonowych oraz podokiennych parapetów blaszanych w kolorach zgodnych z dokumentacją elewacji budynku należy przeprowadzić w miarę potrzeb lecz nie rzadziej niż na 3 lata, w miesiącach letnich (maj –wrzesień) w sposób gwarantujący jej zabezpieczenie przed warunkami atmosferycznymi. Przed malowaniem należy oczyścić powierzchnię, zeskrobać łuszcząca się farbę oraz uzupełnić okitowanie szyb. Osoby w podeszłym wieku i o niepełnej sprawności fizycznej, niezdolne do wykonania zewnętrznych robót malarskich z zachowaniem pełnego bezpieczeństwa pracy powinny zlecić wykonanie tych robót wykonawcy, który wykona w /w roboty na koszt członka Spółdzielni.
3. Naprawa i uzupełnienie tynków wewnątrz lokalu i logii.
4. Naprawa drzwi i okien w lokalu polegająca m.in. na:
 - uszczelnieniu stolarki okiennej i drzwi balkonowych oraz uzupełnieniu okitowania;
 - remoncie stolarki okiennej i drzwiowej wraz z naprawą i wymianą okuć i zamków;
 - remoncie parapetów okiennych, uszczelnieniu połączeń ze ścianą;
 - szkleniu drzwi i okien jak też wymianie rozhermetyzowanych wkładów okiennych;
 - dopasowaniu skrzydeł okiennych i drzwiowych;
 - wykonaniu nawiewów w skrzydłach drzwiowych do łazienek i wc o ile ich nie ma

5. Jeżeli komisja potwierdzi, że członek wywiązuje się ze swoich obowiązków w zakresie bieżącej konserwacji i napraw stolarki okiennej określonej w pkt. 4, a mimo to istnieje konieczność wymiany okien lub drzwi balkonowych w lokalu, wymiany dokonuje członek z tym, że Spółdzielnia pokrywa 40 %. Koszt stolarki ustala Zarząd Spółdzielni wg średniej ceny obowiązującej w punktach sprzedaży w mieście Sławnie na dzień 31 stycznia danego roku.

Ustalona w powyższy sposób cena obowiązuje w danym roku.

Zwrot należnej członkowi kwoty następuje w przyszłym roku kalendarzowym po wykonaniu przez członka wymiany stolarki i po odbiorze końcowych tych robót przez administrację Spółdzielni

W uzasadnionych przypadkach wymiany stolarki okiennej może dokonać Spółdzielnia po wpłaceniu przez członka przypadającej na niego części kosztów tych robót w wysokości 60% indywidualne decyzje w tym zakresie na wniosek zainteresowanego członka podejmuje Zarząd Spółdzielni. Zgłoszenia w sprawie wymiany stolarki wg powyżej wymienionych zasad będą realizowane w roku następnym, po uwzględnieniu kosztów z tego tytułu, w planie remontów roku przyszłego, chyba że w danym roku Spółdzielnia będzie posiadała środki finansowe na ten cel.

6. Naprawa i konserwacja posadzek i podłóg w lokalu a w razie zniszczenia lub zużycia wymiana na nowe wraz z podłożem o ile zachodzi taka konieczność.

7. Usuwanie przecieków wody w wewnętrznej instalacji wodnokanalizacyjnej oraz czyszczenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej. Przez wewnętrzną instalację wodno – kanalizacyjną rozumie się instalację zimnej wody i ccw od zaworu odcinającego wewnętrzną instalację od pionu wodnego włącznie z tym zaworem oraz instalacją kanalizacyjną od przyłączy do pionów tj. całe rozprowadzenie instalacji wewnątrz lokalu oraz poza nim aż do pionu łącznie z syfonem, kratkami ściekowymi itp.

8. Naprawa, konserwacja i wymiana w razie wyeksploatowania urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu (baterie, umywalki, zlewozmywaki, wanny, kuchenki, piecyki, muszle ustępowe, płuczki wraz ze wspornikami, syfony itp.)

9. Ponoszenie kosztów wymiany zaworów, głowic termostatycznych zaworów grzejnikowych.

10. Naprawa oraz konserwacja instalacji gazowej w lokalu od kurka odcinającego przybory gazowe do tych przyborów oraz wykonanie zaleceń pokontrolnych ujętych w protokołach okresowej kontroli, o której mowa w & 2 pkt.6 w zakresie w /w odcinków instalacji gazowej oraz przyborów gazowych. Jeżeli wady instalacji gazowej oraz przyborów stwarzają zagrożenie niebezpieczeństwem uprawniona osoba dokonuje sprawdzania instalacji gazowej, może odciąć dopływ gazu do czasu usunięcia usterki. Ponowne uruchomienie instalacji gazowej może nastąpić po jej sprawdzeniu przez uprawnioną osobę. W przypadku dokonanej przez członka zmiany w instalacji gazowej w lokalu naprawa i konserwacja w całości obciąża członka Spółdzielni.

11. Naprawa i wymiana w lokalu całej wewnętrznej instalacji elektrycznej i osprzętu. Jako wewnętrzną instalację elektryczną należy rozumieć instalację od indywidualnego zabezpieczenia lokalu wraz z zabezpieczeniem..

Wykonanie zaleceń po kontrolnych ujętych w protokołach okresowej kontroli, o której mowa w &2 pkt.6 w zakresie w /w wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem.

12. Naprawa i wymiana instalacji dzwonekowej łącznie z osprzętem.

13. Wymiana instalacji domofonowej wewnątrz lokalu – osprzętu domofonu tj. Słuchawka, aparat głośno-mówiący,

14. Naprawa wszystkich szkód wewnątrz lokalu i poza nim powstałych z winy członka lub jego domowników.

§ 5

Członek Spółdzielni obowiązany jest bezzwłocznie zgłosić do administracji Spółdzielni powstanie w użytkowym lokalu usterek, których usunięcie należy do obowiązków Spółdzielni jak również innych usterek i awarii zagrażających życiu, zdrowiu i mieniu mieszkańców. W przypadku ich nie zgłoszenia, Spółdzielnia nie będzie ponosić odpowiedzialności za szkody z tego tytułu.

§ 6

Zabrania się członkom Spółdzielni dokonywania w lokalu zmian w przyłączeniach do przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych), montażu wentylatorów mechanicznych oraz montaż osłon kratki wentylacyjnych utrudniających prawidłową wentylację, oraz zmian polegających na wyburzeniu lub częściowym wyburzeniu ścian nośnych, a działowych za zgodą Zarządu Spółdzielni.

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w w /w zakresie do obowiązków członka Spółdzielni należy usunięcie tych nieprawidłowości, a w szczególności wykonanie zaleceń pokontrolnych okresowej kontroli, o której mowa w § 2 pkt.6.

§ 7

Obowiązki najemców lokali w budynkach Spółdzielni w zakresie konserwacji i remontów określa umowa najmu lokalu.

III. Zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale

§ 8

Rozliczeń z członkami zajmującymi lokale z tytułu udziału, wkładu mieszkaniowego, opłat czynszowych dokonuje się według zasad określonych w statucie Spółdzielni rozdział 7.

§ 9

Członek zwalnający lokal łącznie z pomieszczeniem przynależnym-piwnica protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez administrację Spółdzielni.

§ 10

1. W przypadku nie wywiązania się członka Spółdzielni z obowiązków wyszczególnionych w powyższym regulaminie wszelkimi konsekwencjami z tego tytułu zostanie obciążony członek Spółdzielni lub jego następcy prawni bądź użytkownik lokalu, który nie wywiązał się ze swoich obowiązków.
2. W przypadku gdy nie wywiązanie się członka Spółdzielni z obowiązków wyszczególnionych w powyższym regulaminie powoduje zagrożenie życia lub mienia Spółdzielni lub innych członków, Spółdzielnia może wykonać niezbędne prace

obciążając kosztem ich wykonywania członka, na którym ciąży obowiązek wykonywania tych prac.

§ 11

Traci moc regulamin uchwalony w dniu 16 czerwca 2000 roku.

§ 12

Niniejszy Regulamin obowiązuje z dniem jego uchwalenia przez radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Wybrzeże” w Sławnie uchwałą nr 13 z dnia 24 września 2004 roku.

Sekretarz Rady

Przewodniczący Rady