

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY RADY NADZORCZEJ
NR 53/RN/2012
Z DNIA 16 STYCZEŃ 2012R.

**REGULAMIN
OBOWIĄZKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ
LOKALI
I ROZLICZEN Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI
LOKALE MIESZKALNE
w
Spółdzielni Mieszkaniowej
„MILENIUM”
w Gliwicach**

I. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1

1. Ilekroć w regulaminie użyte zostały poniższe sformułowania, należy przez to rozumieć:

1/ Użytkownik lokalu , to:

a) Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu

b) osoba nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu,

c) najemca lokalu

2/ prawo do lokalu - ustanowiony tytuł prawny do lokalu

a) lokatorskie prawo do lokalu,

b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

c) odrębna własność lokalu

d) najem lokalu

3/ lokal – lokal mieszkalny, lokal użytkowy

4/ lokal mieszkalny – samodzielny lokal przeznaczony na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych

5/ nieruchomości ewidencyjna – nieruchomość gruntowa

a) zabudowana budynkiem mieszkalnym,

b) zabudowana budynkiem lub zespołem budynków użytkowych w tym też garaży

c) niezabudowana przeznaczona do wspólnego korzystania przez ogół mieszkańców.

6/ nieruchomości wspólna – te części nieruchomości budynkowej , które nie służą tylko do wyłącznego użytku Użytkownika lokalu,(grunt, korytarze klatki schodowej i piwnic, pralnie, suszarnie, strychy, dachy , elewacje, zbiorcze instalacje i urządzenia techniczne i inne elementy budynku i jego otoczenia które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych użytkowników lokali w danej nieruchomości ewidencyjnej),

7/. remonty – wchodzące w zakres utrzymania nieruchomości oraz utrzymania lokalu działania organizacyjne i techniczne stanowiące prace budowlane i budowlano – instalacyjne, mające na celu przywrócenie danej nieruchomości jej pierwotnej zdolności użytkowej, którą utraciły w wyniku upływu czasu i eksploatacji, wraz z wymianą dotychczas użytkowanych i zużytych instalacji i urządzeń w obrębie nieruchomości lub w lokalu,

8/ . konserwacja – wchodzące w zakres utrzymania nieruchomości oraz utrzymania lokalu działania organizacyjne i techniczne mające na celu:

a) utrzymanie nieruchomości i utrzymanie lokalu w stanie zdatności do użytkowania poprzez planowe lub doraźne zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych budynku, elewacji oraz instalacji i urządzeń technicznych w obrębie nieruchomości i w lokalu przed szkodliwym oddziaływaniem czynników otoczenia,

b) zmniejszenie prędkości utraty zdolności użytkowej nieruchomości i lokalu poprzez okresowe przeglądy i kontrole ich stanu technicznego , lokalizacje uszkodzeń oraz naprawy uszkodzonych i zużywających się elementów budynku oraz lokalu.

9/. Naprawa główna – remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu nieruchomości,

10/. Naprawa bieżąca –okresowy remont mający na celu zapobieganie skutkom zużycia budynku lub lokalu .

2. Unormowania regulaminu są podstawą do planowania kosztów remontów, konserwacji, administrowania, co znajduje odzwierciedlenie w wysokości comiesięcznych opłat za używanie lokali w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości, eksploatacji i utrzymania lokali oraz w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 3

- 1.** W ramach pobieranych opłat na konserwację i na fundusz remontowy nieruchomości Spółdzielnia prowadząc gospodarkę nieruchomościami stanowiącymi jej zasoby zobowiązana jest prowadzić skutecznie wszystkie czynności organizacyjne i wykonawcze mające na celu zapewnienia należytego utrzymania stanu technicznego i użytkowego budynków oraz zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i ich mienia .
- 2.** W zakresie utrzymania nieruchomości stanowiących budynki wielorodzinne budynki mieszkalne Spółdzielnia prowadzi
 - 1/ działalność remontową , którą w swym zakresie obejmuje
 - a) nieruchomości wspólną w obrębie nieruchomości ewidencyjnej stanowiące budynki mieszkalne,
 - b) nieruchomości stanowiące mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez ogół mieszkańców,
 - c) nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni służące prowadzeniu działalności administracyjnej, wytwórczej i gospodarczej,
 - 2/ działalność konserwatorską , którą obejmuje nieruchomości wymienione w pkt.1 oraz w obrębie lokali mieszkalnych w zakresie :
 - a) instalacji i urządzeń wodnych, kanalizacyjnych, grzewczych, elektrycznych, z uwzględnieniem postanowień § 4,
 - b) przeglądów i okresowych kontroli instalacji i urządzeń w obrębie lokalu,
- 3.** Działalność remontowa i czynności konserwacyjne w obrębie nieruchomości, realizowana jest na podstawie wieloletniego i rocznego programu działalności Spółdzielni, zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą który obejmuje zadania:
 - 1/ w zakresie budynków i budowli – remonty i konserwacje mające na celu :
 - a) utrzymanie stanu technicznego tych obiektów na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo zamieszkiwania ludzi , bezpieczeństwo ich mienia w całym okresie użytkowania budynku,
 - b) ochronę życia i zdrowia ludzi w pomieszczeniach,
 - c) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku,
 - d) zapewnienie użytkowania budynku i jego pomieszczeń zgodnie z przeznaczeniem,
 - 2) w zakresie instalacji wodnej i kanalizacyjnej – konserwację, naprawy i remonty zapewniające utrzymanie instalacji w stanie do ciągłej i nie przerwanej dostawy do lokali wody wraz umożliwieniem racjonalizacji jej zużycia oraz zapewnienie odprowadzenie ścieków bytowych,

- 3) w zakresie instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania- konserwację, napraw i remonty zapewniające w okresie grzewczym ciągłą dostawę ciepła do lokali i utrzymanie temperatury normatywnej oraz zapewniające energooszczędne wykorzystywanie ciepła
 - 4) w zakresie dostawy ciepłej wody- konserwację, naprawy i remonty instalacji centralnej ciepłej wody zapewniające dostarczenie do lokali ciepłej wody o określonej, normatywnej temperaturze, .
 - 5) w zakresie dźwigów- stałą obsługę techniczną, konserwację i naprawy oraz remonty urządzeń zapewniające stałe funkcjonowanie dźwigów,
 - 6) w zakresie instalacji elektrycznych – konserwację, naprawy i remonty, zapewniające ciągłą i nieprzerwaną dostawę energii elektrycznej do lokali w budynku oraz zabezpieczenie oświetlenia klatek schodowych i pomieszczeń pomocniczych przeznaczonych do wspólnego korzystania.
- 3.** Remonty i naprawy główne nieruchomości stanowiących budynki mieszkalne oraz urządzeń i instalacji związanych z tymi budynkami i ich otoczeniem finansowane są funduszem remontowym nieruchomości dla której są realizowane.
- 4.** Konserwacja i naprawy bieżące nieruchomości stanowiącej budynki mieszkalne oraz instalacji i urządzeń związanych z tymi budynkami i ich otoczeniem finansowana jest opłatami na eksploatację i utrzymanie nieruchomości.

II / A. KONSERWACJA I NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALU OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ.

§ 4

1. Naprawami w rozumieniu regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia technicznego wewnątrz lokali.
2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali, za wyjątkiem garaży obejmuje:
 - a) naprawę i wymianę instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej do zaworów przed urządzeniami pomiarowymi (przed wodomierzem)
 - b) naprawy i wymiany całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
 - c) naprawy i wymiany instalacji gazowej do zaworu przed urządzeniami odbiorczymi bez urządzeń odbiorczych w lokalu
 - d) naprawa i wymiana instalacji elektrycznych do tablicy podlicznikowej,
 - e) naprawa instalacji domofonów z wyjątkiem osprzętu,
 - f) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych w lokalu w wyniku awarii instalacji i urządzeń, za których utrzymanie odpowiada Spółdzielnia.
3. Spółdzielnia w ramach usług na rzecz użytkowników lokali zobowiązana jest zorganizować i zrealizować wymianę legalizacyjną wodomierzy mieszkaniowych. Użytkownik lokalu pokrywa koszty wykonania takiej usługi niezależnie od opłat za używanie lokalu.
Odczyty wskazań zużycia wody i rozliczenie kosztów zaopatrzenia lokali w wodę

- i za odbiór ścieków z lokalu sporządza Spółdzielnia na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
4. Spółdzielnia może na wniosek Użytkownika lokalu i na jego koszt wykonać w jego lokalu prace remontowe lub naprawcze i konserwatorskie nie zaliczone do zakresu obowiązków określonych w dziale II/B.

III. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALU OBCIĄŻAJĄCE UŻYTKOWNIKA LOKALU.

§ 5

1. Przejęcie od Spółdzielni lokalu przez użytkownika następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, który podpisany jest przez użytkownika obejmującego lokal i przez przedstawiciela administracji Spółdzielni. Protokół winien zawierać dane stwierdzające faktyczny stan obejmowanego lokalu. Obejmujący lokal winien otrzymać od spółdzielni jeden egzemplarz protokołu i jeden egzemplarz niniejszego regulaminu.
2. Naprawy wewnątrz lokalu obciążają członków i osoby nie będące członkami którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali, właścicieli oraz najemców lokali.
3. Jako szczególne obowiązki członka i osób nie będących członkami posiadających spółdzielce prawo do lokalu, właścicieli lokali stanowiących odrębną własność oraz najemców zajmujących lokal w budynku Spółdzielni ustala się:
 - a) konserwacje, naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz naprawa ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
 - b) dokonywanie wszelkich napraw i wymiany stolarki okiennej, balkonowej i drzwi oraz mebli wbudowanych w lokalu a także wymiana mebli wbudowanych,
 - c) konserwację, naprawę i wymianę kuchni gazowych lub elektrycznych, grzejników wody przepływowej, wanien, brodzików, mis klozetowych, bidetów umywalk, zlewozmywaków wraz z kompletnym ich wyposażeniem tj z syfonami, bateriami, zaworami czerpalnymi oraz innych urządzeń sanitarnych pozostających na wyposażeniu lokalu
 - d) naprawa i wymiana uszkodzonych uszczelek, pływaków i zaworów w spłuczkach, bateriach i w pozostałych urządzeniach odbiorczych w lokalu,
 - e) naprawa lub wymiana przewodów odprowadzających i odpływowych urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych w tym też niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - f) naprawę i wymianę osprzętu oraz instalacji elektrycznej od tablicy podlicznikowej,
 - g) odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie należytej czystości i właściwy stan techniczny:
 - malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków,

- wymiana, malowanie i konserwacja drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, drzwi wejściowych od strony wewnętrznej i zewnętrznej, mebli zabudowanych, urządzeń kuchennych, sanitarnych oraz grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
 - h) malowanie , naprawy i konserwacja balkonów oraz loggii , w tym posadzek i barierok. **Przy malowaniu loggii, balkonów oraz zewnętrznej stolarki należy zachować ustaloną kolorystykę elewacji.**
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia i podjęcia działań zmierzających do zminimalizowania szkody. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale. Jeśli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność członka lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkałej Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia członka. z czynności tych sporządza się protokół.
5. Członek i osoby nie będące członkami którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz właściciele lokali i najemcy lokali winni także udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania:
- a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu i instalacji oraz urządzeń technicznych w lokalu w celu oceny ich stanu użytkowego i ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających Użytkownika lokalu
 - c) odczytów na zamontowanych urządzeniach pomiarowych.
6. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika , jego domowników lub osób z nimi przebywających obciążają użytkownika lokalu.

III / A OGÓLNE WARUNKI JAKIM POWINNA ODPOWIADAĆ WYMIENIANA STOLARKA OKIENNA W LOKALACH MIESZKALNYCH.

§ 6

1. Użytkownik lokalu na podstawie zawiadomienia złożonego na piśmie do Spółdzielni, na podstawie warunków technicznych określonych przez Spółdzielnię może dokonywać wymiany stolarki okiennej w lokalu na własny koszt, z zachowaniem obowiązującej kolorystyki oraz dotychczasowych wymiarów otworów i podziałów połąci okna.
2. Wymieniana stolarka okienna musi posiadać :
 - a) aktualne świadectwo Instytutu Techniki Budowlanej o dopuszczeniu do stosowania na rynku krajowym lub certyfikat zgodności z Polską Normą

- b) świadectwo Państwowego Zakładu Higieny o dopuszczeniu do stosowania w budownictwie mieszkaniowym w zakresie zastosowanych materiałów
- c) współczynnik przenikania ciepła w przedziale $k = 1,1 - 1,6$,
- d) współczynnik infiltracji (określa ile powietrza w m^3 przenika przez szczelinę o długości 1 mb w ciągu 1 godz.) w przedziale **od 0,5 do 1,0**.
Dla okien o współczynniku infiltracji mniejszym jak 0,5 okna winny być zaopatrzone alternatywnie w :
 - okucia doszczelniające w celu prawidłowego przepływu powietrza bez powodowania przeciągów,
 - okucia z regulacją stopnia uchylu okna,
 - nawiewniki listwowe w dolnej lub górnej części szyby lub ramy okiennej.
- e) współczynnik izolacyjności akustycznej **$R_w = 25 - 50$ dB** , a dla oszklenia standardowego **$R_w = 30$ dB**.

3. W przypadku nie zastosowania się przez Użytkownika lokalu przy wymianie stolarki okiennej do warunków o których mowa w pkt.2 , Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za pogorszenie się stanu technicznego lokalu i jego bezpieczeństwa spowodowanego pogorszeniem wentylacji lokalu, w tym za zawilgocenie, zagrzybienie oraz za zakłócenia w pracy przyborów gazowych.

IV. ROZLICZENIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE.

§ 7

1. Rozliczeń z użytkownikami zwalnającymi lokal z tytułu udziału, wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego, opłat za używanie lokalu dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Użytkownik zwalnający lokal i przekazujący lokal do Spółdzielni jest zobowiązany:
 - 1/ przekazać lokal w stanie odnowionym, usunąć uszkodzenia lokalu powstałe z jego winy bądź winy osób wspólnie z nim zamieszkałych oraz pokryć koszty zuzycia lub wymiany urządzeń techniczno- sanitarnych stanowiących normatywne wyposażenie lokalu.
Odnawianie lokalu powinno polegać na:
 - a/ pomalowaniu (lub wytapetowaniu) całego mieszkania w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału lokalu.. Farba winna być położona równomiernie, kolor rozłożony jednolicie. Farba nie może pękać i złuszczać się.
 - c) usunięciu uszkodzeń tynków. Tynki muszą mieć polikwidowane uszkodzenia po gwoździach, kołkach, przekuciach itp. Dopuszczalne są jedynie pęknięcia spowodowane konstrukcją budynku (na złączach płyt).
 - d) pomalowaniu stolarki okiennej i drzwiowej- jeżeli stolarka przeznaczona jest do malowania. Szyby i oszklenia stolarki winny być kompletne i całe.
 - e) usunięciu wszelkich uszkodzeń parapetów i posadzek lastrykowych, które winny być bez śladów farb i innych uszkodzeń mechanicznych.
 - f) oczyszczeniu lub wycyklinowaniu podłóg drewnianych (parkiet, mozaika parkietowa) która nie może wykazywać śladów uszkodzeń mechanicznych.
Podłogi z tworzyw sztucznych umyte bez śladów farb, lakierów i innych uszkodzeń, a umocowania przypodłogowe drewniane i z tworzywa sztucznego-

całe, niepoplamione i umocowane.

g) kompletności instalacji elektrycznej, podejścia do lamp zakończone kostkami połączeniowymi, gniazda wtykowe osadzone i kompletne.

h) pomalowaniu farbami antykorozyjnymi rur metalowych i grzejników

- 2/ usunąć lub pokryć koszt zlikwidowania uszkodzeń lokalu powstałych z winy użytkownika lub osób z nim przebywających,
- 3/ pokryć koszty zużycia lokalu oraz zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych będących na wyposażeniu lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu.
- 4/ pokryć koszty zużycia bądź wymiany podłóg.

§ 8

1. W przypadku przyjęcia przez Spółdzielnię zlecenia na wykonanie obowiązków określonych w pkt. 2 Spółdzielnia jest obowiązana przyjąć lokal nie odnowiony po jego opróżnieniu, pod warunkiem zabezpieczenia przez Użytkownika lokalu niezbędnych środków finansowych na wykonanie tych obowiązków.
2. Użytkownik zwalnający lokal obowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu. Koszty te ustalone są przez Spółdzielnię odpowiednio do stopnia ich zużycia.
3. Ocena stopnia zużycia lokalu, urządzeń techniczno-sanitarnych i posadzek oraz podłóg jest dokonywana w trakcie oględzin lokalu przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń, obowiązujących w Spółdzielni, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
4. Jeżeli stan zużycia lokalu posadzek, podłóg i urządzeń wskazuje na większe zużycie niż wynikałoby to z normatywnego okresu użytkowania, Spółdzielnia ma prawo ustalić większy od normatywnego stopień zużycia. Ustalenie takie powinno być uzasadnione w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu. W przypadku dobrego stanu lokalu, posadzek, podłóg i udokumentowanej wymiany urządzeń dokonywanych w okresie użytkowania, Spółdzielnia ma obowiązek ustalić niższy stopień zużycia niż wynikałoby to z okresu normatywnego.

§9

1. Podstawę do ustalenia kosztów zużycia lokalu, podłóg i urządzeń techniczno-sanitarnych stanowi:
 - 1) dla prac związanych z odnowieniem powłok malarskich, naprawa tynków wewnętrznych, naprawą posadzek i podłóg- koszt tych prac skalkulowany w oparciu o aktualne ceny materiałów i robocizny stosowane w Spółdzielni dla tego typu prac remontowych ,
 - 2) dla ceny zużycia lub wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych i materiałów podłogowych – wartość tych urządzeń i materiałów w stanie nowym według aktualnej ceny obowiązującej na dzień przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni. Cenę materiałów i urządzeń określa Spółdzielnia przyjmując średnią cenę detaliczną z placówek handlowych z terenu w którym działa Spółdzielnia. W przypadku braku aktualnej ceny danego urządzenia lub

materiału w związku z zaprzestaniem ich produkcji, wartość takich urządzeń lub materiału ustala się wg ceny urządzeń i materiałów podobnych co do wartości techniczno – użytkowych i estetycznych.

2. Naliczoną kwotę zużycia lokalu , zużycia bądź wymiany urządzeń technicznych i sanitarnych:
 - 1) potrąca się w rozliczeniu wkładu należnego Użytkownikowi zdającemu lokal,
 - 2) potrąca się w rozliczeniu kaucji zabezpieczającej, a w przypadkach gdy kaucja nie została ustanowiona zdający lokal zobowiązany jest uiścić należną kwotę na rzecz Spółdzielni w terminie do 14 dni, od dnia otrzymania rozliczenia.
3. Środki wpłacone przez Zdającego lokal z tytułu zużycia lokalu i urządzeń techniczno – sanitarnych Spółdzielnia, odpowiednio :
 - 1) przeznacza na zasilenie funduszu remontowego nieruchomości której położony jest dany lokal i na odnowienie lokalu i wymianę urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu,
 - 2) stawia do dyspozycji Użytkownika obejmującego lokal w używanie, z zastrzeżeniem iż wypłata środków następuje po stwierdzeniu wymiany urządzeń.
- 4/ Przepisy niniejszego rozdziału dotyczące obejmującego lokal , nie są stosowane w przypadkach gdy nowy Użytkownik lokalu nabywa prawo do lokalu w drodze przetargu.

§ 10

Regulamin niniejszy został przyjęty i zatwierdzony jako obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „Milenium” w Gliwicach na podstawie uchwały Rady Nadzorczej **Nr 53/RN/2012** z dnia **16 STYCZEŃ 2012R.**

Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu tracą moc dotychczas obowiązujące w Spółdzielni zasady podziału obowiązków Spółdzielni i Użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokalu i rozliczeń z użytkownikami zwalnającymi lokale z tytułu zużycia lokalu i urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu.