

REGULAMIN

Obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń finansowych z tytułu stanu technicznego i dodatkowego wyposażenia z użytkownikami lokali zwalniającymi lokale w Spółdzielni "Orunia" w Gdańsku

ujednolicony tekst obejmujący : Regulamin obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń finansowych z tytułu stanu technicznego i dodatkowego wyposażenia z użytkownikami lokali zwalniającymi lokale w Spółdzielni "Orunia" w Gdańsku" uchwalony przez Radę Nadzorczą SM "Orunia" w dn. 02.12.2010 r. oraz Aneks Nr 1 uchwalony przez Radę Nadzorczą w dn. 07.12.2020.r.

I. Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali

§1

Regulamin opracowano w oparciu o przepisy § 96, § 97, § 98, § 99 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "Orunia"

§2

1. Użytkownicy lokali to osoby posiadające tytuł prawny do lokalu (spółdzielcze prawo lokatorskie i własnościowe oraz właściciele lokalu w budynku Spółdzielni).
2. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali zajmowanych przez użytkowników lokali.
3. Naprawy i wymiany elementów winny być wykonywane zgodnie z przepisami prawa budowlanego i warunkami technicznymi
4. W przypadku wykonania przez użytkownika lokalu napraw niezgodnie z warunkami technicznymi Spółdzielnia może żądać poprawnego wykonania prac lub zlecić zastępcze ich wykonanie na koszt użytkownika lokalu.

§3

Rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali stanowi podstawę do określenia wysokości odpisów na fundusz remontowy w ramach opłat eksploatacyjnych pobieranych od użytkowników lokali.

§4

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali w budynkach IV-V kondygnacyjnych obejmuje:

1. naprawy konstrukcji budynku, pokryć dachowych, tynków ścian, sufitów z wyjątkiem robót zaliczanych do odnawiania lokalu w rozumieniu §7 ust.1, 2, 3, 4, 5, 6.
2. naprawy przewodów: instalacji elektrycznej znajdujących się w budynku i w lokalach do licznika prądu, instalacji domofonów z wyjątkiem urządzeń odbiorczych i osprzętu
3. naprawy instalacji gazowej do zaworu przy urządzeniach odbiorczych (np. kuchenka, piec, podgrzewacz przepływowy),
4. naprawy i wymiany instalacji centralnego ogrzewania. Naprawa grzejników żeliwnych (bez zaworów i głowic) prowadzona będzie do chwili wyczerpania się zapasów części zamiennych (żeber) posiadanych przez Spółdzielnię nie dłużej jednak jak do 31.12.2026 r.
5. naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii lub napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu, itp.

6. naprawy i wymiany:
 - a) poziomów wodnych w piwnicy,
 - b) pionów wodnych wraz z zaworami odcinającymi,
7. naprawy i wymiany pionów kanalizacyjnych i poziomów w piwnicy.
8. zlecenie ekspertyzy urządzeń pomiarowych mediów dostarczanych do lokali, na wniosek złożony przez użytkownika lokalu lub z inicjatywy Sp-ni. W przypadku zgłoszenia urządzenia, dla którego wynik ekspertyzy potwierdził prawidłowość działania, koszty ekspertyzy obciążają wnioskodawcę.

§5

Wydatki na naprawy wewnątrz lokali w małych domach mieszkalnych odnoszą się do zakresu robót obejmujących obowiązki Spółdzielni jako zarządcy nieruchomości i wynikających z przepisów prawa budowlanego. Do napraw tych zaliczane są roboty mające na celu usunięcie awarii zagrażających zdrowiu i życiu ludzi. Pozostałe prace wewnątrz lokali użytkownicy lokali- małych domów mieszkalnych wykonują we własnym zakresie.

§6

Naprawy, o których mowa w §4 finansowane są z funduszu remontowego Spółdzielni z wyjątkiem napraw, których wykonanie spowodowane jest zaniedbaniem obowiązków konserwacji i prawidłowej eksploatacji spoczywających na użytkowniku lokalu. W takim przypadku koszty naprawy bieżącej w całości obciążają użytkownika lokalu zajmującego dany lokal.

§7

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki użytkownika lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się :

1. obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
 - malowaniu lub tapetowaniu ścian i sufitów z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych farb lub tapet oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów.
 - malowaniu drzwi i okien także od strony zewnętrznej i wewnętrznej z zachowaniem kolorystyki pierwotnej, wbudowanych mebli i urządzeń grzewczych, w celu zabezpieczenia przed korozją i utrzymania estetyki.
2. naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń w tym grzejników wraz z zaworami i głowicami termostatycznymi z uwagi na fakt, że nie stanowią one części wspólnych nieruchomości oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej do zaworów na pionach. Naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.
3. naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych
4. utrzymanie elementów i urządzeń instalacji gazowej znajdujących się w lokalach w stanie nie zagrażającym użytkownikom lokalu i mieszkańcom budynku. Usuwanie usterek urządzeń odbiorczych przez osoby upoważnione do naprawy instalacji gazowych oraz pokrywanie wszelkich kosztów z tym związanych w tym powtórnego nagazowania instalacji budynku.
5. utrzymanie sprawnej wentylacji grawitacyjnej w niezmiennym stanie tj. nie zasłanianie kratki wentylacyjnych i nie montowanie mechanicznych urządzeń wentylacyjnych w otworach wentylacyjnych.
6. konserwacja, malowanie balustrad balkonów i loggii od strony wewnętrznej, malowanie ścian od strony wewnętrznej, malowanie sufitów balkonów i loggii (z zachowaniem kolorystyki elewacji).
7. naprawy drzwi i ich wymiana: drzwi wewnątrz lokalu i drzwi wejściowe do lokalu.

§8

1. Jako szczególny obowiązek użytkownika lokalu określa się wymianę stolarki okiennej, która następuje na jego wniosek i przy dofinansowaniu przez Spółdzielnię kosztów wymiany
2. Termin zgłaszania przez użytkowników lokali okien do wymiany upływa 30 września każdego roku poprzedzającego rok wymiany i dofinansowania. Wnioski o zakwalifikowanie stolarki do wymiany i dofinansowania przez Sp-nię zostaje rozpatrzony indywidualnie i podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.
3. Stolarka okienna może być wymieniona przez użytkownika lokalu pod warunkiem, że zostaną spełnione kryteria techniczne podane przez Sp-nię a roboty wykona firma budowlana lub osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia budowlane. Wypłata części należności za wymianę stolarki następuje po oświadczeniu osoby posiadającej uprawnienia, że okna zostały zainstalowane zgodnie z warunkami technicznymi oraz po potwierdzeniu przez służbę techniczną Sp-ni, że roboty wykonano zgodnie z warunkami podanymi przez Sp-nię. Wypłata dofinansowania może być dokonana jednorazowo za każde okno.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr wymiany stolarki okiennej.
W rejestrze uwzględnia się wszystkie przypadki stolarki zatwierdzonej do wymiany.
Rejestr wymiany stolarki okiennej stanowi podstawę do określenia planu środków na wymianę stolarki na dany rok i wysokości odpisu na fundusz remontowy.
5. Wymiana okien przez Spółdzielnię może także nastąpić na podstawie przeglądów technicznych zasobów Spółdzielni. Spółdzielnia może dokonać wymiany w trybie awaryjnym tych okien, które zagrażają bezpieczeństwu. Kosztami wymiany, z uwzględnieniem dofinansowania, obciążony zostaje użytkownik lokalu.
6. Spółdzielnia dofinansowuje koszty wymiany stolarki okiennej, w ramach środków przewidzianych na ten cel w danym roku, w wysokości 15% kosztów wymiany, nie więcej jednak jak wg stawek zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. Dofinansowanie dotyczy stolarki w budynkach, którym upłynął 8-letni okres użytkowania i przysługuje tylko jednorazowo dla poszczególnych okien w lokalu.
7. Środki z dofinansowania wymiany stolarki przekazywane są na poczet opłaty za mieszkanie. Przekazanie środków następuje na podstawie przedłożonych dokumentów tj. pisemnego zgłoszenia o wymianie, kserokopii faktury za wymianę stolarki.
8. Jednostkowe koszty wymiany stolarki okiennej ustala Rada Nadzorcza na podstawie kosztów wymiany stolarki okiennej standardowej.

§9

Naprawa uszkodzeń wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych obciąża użytkownika lokalu.

§10

Z najemcami lokali użytkowych Spółdzielni zakres napraw wewnątrz lokali określa się w umowie.

II. Rozliczenie finansowe Spółdzielni z użytkownikami lokali zwalnającymi lokale.

§11

Rozliczeń spółdzielni z użytkownikami lokali zwalnającymi lokal z tytułu udziału, wkładu, opłat za lokal dokonuje się według zasad określonych w statucie Spółdzielni.

§12

Użytkownik lokalu zwalnający lokal powinien:

1. przekazać lokal – Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt jego odnowienia. Odnowienie lokalu polega na pomalowaniu bądź wytapetowaniu mieszkania w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału lokalu lub wykończenia we własnym zakresie zgodnie z porozumieniem zawartym przed odbiorem mieszkania ze Spółdzielnią i protokołem odbioru prac wykończeniowych (o standardzie prac nie niższym niż przewidywał projekt),
2. usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń w lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych,
3. pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania , zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu wraz ze sprawnymi urządzeniami pomiarowymi przynależnymi do lokalu,
4. pokryć koszty zużycia bądź wymiany wykładzin podłogowych.

§13

Spółdzielnia odstępuje od stosowania zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem zawarcia porozumienia pomiędzy użytkownikiem lokalu zwalnającym i przyjmującym lokal.

III Dodatkowe wyposażenie lokali

§14

Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poniesione ze środków użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową.

Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia uznaje się między innymi:

- 1) położenie podłóg z deszczulek drewnianych , parkietu , paneli , mozaiki parkietowej
- 2) wykonanie typowych mebli wbudowanych względnie dostawianych (np. zabudowa trwała szafkami w kuchni ,szafa bieliźniarno – ubraniowa, zabudowa przedpokoju ,pawlacze i.t.p.).
- 3) wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (glazura, itp.)
- 4) instalowanie kuchenek gazowych o podwyższonym standardzie lub kuchenek elektrycznych
- 5) stosowanie w łazienkach i WC – zmywalnych okładzin ściennych oraz wykładzin podłogowych ceramicznych.
- 6) montaż stolarki okiennej i drzwiowej o podwyższonym standardzie.

§15

Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Zarządu Spółdzielni wówczas gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu.

§16

Wartość nakładów, o których mowa w § 15 nie jest zaliczana na wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§17

W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia dokonywane są bezpośrednio między członkami zwalniającymi i otrzymującymi lokal lub za pośrednictwem Spółdzielni . W przypadku rozliczenia za pośrednictwem Spółdzielni za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane przez spółdzielnię za przydatne, członek zwalniający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia ponadnormatywnego (po uwzględnieniu kosztów zużycia) określonych w operacie szacunkowym.

§18

Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia w odniesieniu do lokali zbywanych przez użytkowników dokonywane jest bezpośrednio między zainteresowanymi stronami.

§19

1. Traci moc "Regulamin Obowiązków Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali" uchwalony przez Radę Nadzorczą SM "Orunia" w dn. 02.12.2010r
2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „ORUNIA” w dniu 07.12.2020 r. Uchwałą Nr 26/2020 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Orunia" w Gdańsku

.....
Rada Nadzorcza SM „ORUNIA”