

REGULAMIN

obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń finansowych Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale.

I. Podstawa prawna.

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych Dz.U. 2020 poz. 1465
2. Statut Spółdzielni.

II. Zakres obowiązków Spółdzielni.

W ramach wnoszonych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:

1. utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym budynków,
2. sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania,
3. dostarczenia do budynku i utrzymanie normatywnych parametrów czynników eksploatacyjnych (centralne ogrzewanie, energia elektryczna),
4. sprawną obsługę administracyjną.

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

1. Zasady ogólne.

- 1) Lokale i urządzenia w budynku należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem.
- 2) Naprawami są roboty konserwacyjne, remontowe zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wymiana wyposażenia wewnątrz lokali.
- 3) Rozgraniczenia obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali dokonano przy uwzględnieniu wysokości odpisów na fundusz remontowy, dokonywanych w ramach pobieranych opłat od użytkowników lokali.

2. Szczegółowy zakres napraw wewnątrz lokalu obciążający Spółdzielnię:

- 1) naprawa i wymiana zbiorczych pionów kanalizacyjnych,
- 2) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do tablicy licznikowej wraz z zabezpieczeniem przed licznikowym a także do i za tablicą bezpiecznikową w przypadku złego stanu technicznego (brak odpowiedniej rezystancji izolacji, brak ochrony przed porażeniem, przerwa w obwodzie), nie dotyczy instalacji elektrycznej uszkodzonej przez użytkownika lokalu np. w wyniku przeciążenia spowodowanego samowolnym zainstalowaniem urządzeń elektrycznych o mocy przekraczającej moc projektową itp. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej znajdującej się na klatce schodowej w pomieszczeniach piwnicznych i wspólnego użytkowania wraz z wyłącznikami, punktami świetlnymi i bezpiecznikami a także oświetlenia zewnętrznego budynków.
- 3) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wodnej do zaworu odcinającego przy wodomierzu, łącznie z tym zaworem lecz bez urządzeń odbiorczych,
- 4) naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworów odcinających łącznie z tymi zaworami, bez urządzeń odbiorczych,

- 5) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami, zaworami i głowicami termostatycznymi oprócz głowic uszkodzonych z winy użytkownika,
 - 6) naprawa, przeglądy i zapewnienie drożności przewodów wentylacyjnych i odprowadzających spaliny gazowe (bez montażu kratki wentylacyjnych),
 - 7) wymiana i legalizacja wodomierzy lokalowych,
 - 8) remont i naprawa balkonów – wymiana konstrukcji, blach okapowych, desek itp.,
 - 9) naprawa tynków wewnętrznych ścian i sufitów w przypadku ich odpadnięcia o powierzchni ponad 1 m² w jednym miejscu,
 - 10) naprawa podłogi (wylewek) w przypadku powstania uszkodzeń powyżej 1 m² w jednym miejscu,
 - 11) wykonywanie okresowych kontroli stanu technicznego budynku i instalacji wewnętrznych lokalu z częstotliwością określoną przez Prawo Budowlane oraz inne przepisy.
3. Naprawy, o których mowa w punkcie 2 finansowane są z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.
4. **Szczegółowy zakres napraw wewnątrz lokalu obciążający użytkownika lokalu:**
- 1) naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, podłogi (wylewek) do 1 m² w jednym miejscu,
 - 2) naprawa okien i drzwi oraz ich malowanie, malowanie wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i gazowych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 3) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz napraw uszkodzonych tynków ścian i sufitów, malowanie balkonów i balustrad na kolor zgodny z kolorystyką budynku,
 - 4) naprawa i wymiana urządzeń gazowych,
 - 5) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej za tablicą bezpiecznikową lokalu, w innych przypadkach niż obciążające Spółdzielnię i osprzętu (wyłączniki, gniazdka, bezpieczniki, puszki rozdzielcze, punkty świetlne),
 - 6) naprawa i wymiana wodnej instalacji wewnętrznej lokalu od zaworu odcinającego do urządzeń,
 - 7) naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych (wanien, kabin prysznicowych, mis klozetowych, sedesów, urządzeń płuczących, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami i wężykami, baterii oraz ich osprzętu),
 - 8) naprawa i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych (zlewy, wanny, kabiny prysznicowe, miski klozetowe, kratki ściekowe) wraz z ich niezwłocznym udrażnianiem,
 - 9) naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych w lokalu własnym, sąsiednich i pomieszczeniach wspólnego użytkowania powstałe z winy użytkownika lub wskutek nie wykonania napraw wewnątrz lokalu, należących do obowiązków użytkownika lokalu.

IV. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale:

1. Osoba zwalnająca lokal mieszkalny lub użytkowy obowiązana jest:
 - 1) przekazać Spółdzielni lokal w stanie odnowionym. Odnowienie lokalu powinno polegać na pomalowaniu wszystkich pomieszczeń. Szyby umyte i niepęknięte. Parapety, posadzki umyte bez śladów farb i uszkodzeń mechanicznych. Rury metalowe i grzejniki pomalowane farbami olejnymi na kolor zbliżony do koloru ścian. Zawory odcinające instalacji wodnej i gazowej winny być dostępne i sprawne.

Termozawory centralnego ogrzewania wraz z głowicami sprawne i nieuszkodzone.
Drzwi i okna nieuszkodzone a ościeżnice trwale osadzone.

- 2) pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i innych elementów wykończenia mieszkania, stanowiących wyposażenie normatywne oraz pokryć koszty zużycia lub wymiany stolarki okiennej i drzwiowej zniszczonych z winy użytkownika.
2. Spółdzielnia może odstąpić od określonych w ust. 1 pkt 2 zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, że osoba zwalnająca i obejmująca lokal złoży pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą bez pośrednictwa Spółdzielni. Brak oświadczenia powoduje przyjęcie przez obejmującego lokal, obowiązków wynikających z ust. 1 pkt 1 i 2.
3. Koszty, które zgodnie z ust. 1 pkt 2 obciążają użytkownika lokalu, ustalane są przez Spółdzielnię według aktualnych średnich cen rynkowych.
4. Osoba przyjmująca lokal ze zużytymi częściowo urządzeniami sanitarno-technicznymi, nie może żądać ich wymiany, nawet za dopłatą, o ile są technicznie sprawne.

V. Postanowienia końcowe.

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 24 listopada 2021 roku, Uchwałą NR 28/15 RN/21
2. Regulamin obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.