

REGULAMIN

w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i jej Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.

1. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię oraz członków.

1. Naprawami są roboty konserwacyjno-remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.

Do wnętrza lokalu zalicza się zewnętrzną stronę otworów okiennych, a nie zalicza się zewnętrzną stronę drzwi wejściowych.

2. Podstawowymi obowiązkami Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali są:

- 1) naprawa wszystkich przewodów instalacyjnych znajdujących się w lokalach (z wyłączeniem gniazd wtykowych i przełączników) wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokalu,

- 2) naprawy wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania
z wyjątkiem głowic termostatycznych zaworów grzejnikowych oraz przestawianie pieców kaflowych,

- 3) naprawy ścian, sufitów z wyjątkiem robót zaliczonych do odnowienia lokalu w rozumieniu ust. 4, a w przypadku wystąpienia szkody - o ile równowartość szkody nie została zwrócona przez PZU,

- 4) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp.).

3. Naprawy, o których mowa w ust. 2 finansowane są z funduszu na remonty i konserwacje.

4. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.

Jako szczególne obowiązki członka zajmującego lokal w budynku Spółdzielni ustala się:

1) obowiązek odnawiania lokalu polegający na:

a) malowaniu sufitów i ścian, co najmniej raz na 4 lata lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tapet,

b) malowaniu olejnym drzwi i okien, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spluczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją - w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej je przed zniszczeniem, jednak nie rzadziej niż raz na 4 lata,

2) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń,

a) Konserwacja i naprawa (ewentualnie wymiana) głowic termostatycznych zaworów grzejnikowych.

b) Konserwacja i naprawa instalacji domofonów.

3) naprawy i wymiany podłóg,

4) naprawy i wymiany drzwi i okien - z zachowaniem rygorów architektonicznych.

5. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka Sp-ni.

6. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego członka, poza opłatami czynszowymi uiszczanymi za używanie lokalu.

II. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale zajmowane na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu.

1. Rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokal z tytułu udziału, wkładu, opłat czynszowych dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

2. Członek zwalniający lokal obowiązany jest:

- 1) przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię.
Odnowienie lokalu polega na pomalowaniu bądź wytapetowaniu mieszkania w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału lokalu,
 - 2) usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkujących,
 - 3) pokryć koszty zużycia, bądź wymiany podłóg,
 - 4) pokryć koszty zużycia, bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu.
3. Spółdzielnia może odstąpić od określonych w ust. 2 zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, iż członkowie zwalniający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą, bez pośrednictwa Spółdzielni.
4. Członek zwalniający 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 zużycia urządzeń.
5. Ocena stopnia zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych powinna być dokonywana komisyjnie z udziałem zainteresowanego członka w trakcie wizytacji lokalu - przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń, określonych w tabeli załączonej do niniejszego regulaminu.
W sytuacji gdy stopień zużycia tych urządzeń znacznie odbiega od normatywnych okresów ich użytkowania, ocena stopnia zużycia tych urządzeń powinna być dokonywana na podstawie stanu faktycznego.
6. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym, ustalona wg. cen detalicznych (podwyższonych o koszty instalacji urządzeń) obowiązujących w dniu zwalniania lokalu oraz koszty zakupu materiałów.

7. Przy wycenie stopnia zużycia materiałów podłogowych stosuje się zasady analogiczne jak dla urządzeń techniczno-sanitarnych, określone w ust. 4-6.
8. Środki wpłacone przez członka zwalniającego lokal z tytułu zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych oraz materiałów podłogowych Spółdzielnia stawia do dyspozycji członka obejmującego ten lokal w używanie, w momencie gdy zachodzi konieczność wymiany tych urządzeń i podłóg. W momencie przydziału takiego lokalu Spółdzielnia informuje pisemnie członka obejmującego lokal o przysługującej mu kwocie, wpłaconej przez poprzedniego użytkownika.
9. Dopuszcza się wypłacanie członkowi obejmującemu zwalniany lokal kwoty, o której mowa w ust. 8, w momencie przydziału lokalu, z równoczesnym złożeniem przez członka pisemnego oświadczenia o przejęciu przez niego całości zobowiązań finansowych związanych z wymianą urządzeń i materiałów podłogowych.

III. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale zajmowane na warunkach własnościowego prawa lokalu.

1. Rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokal z tytułu udziału, wkładu budowlanego oraz opłat eksploatacyjnych dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Przy uwzględnieniu zużycia lokalu, w ramach rozliczeń z tytułu wkładu budowlanego, w części dotyczącej urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wyposażenia i wykończenia mieszkań Spółdzielnia przyjmuje zasady określone w cz. II ust. 4-6.
3. Członek zwalniający lokal własnościowy i pozostawiający go do dyspozycji Spółdzielni obowiązany jest przekazać lokal w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię.

IV. Dodatkowe wyposażenie mieszkań.

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez członków z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwałe i podnoszące

wartość użytkową mieszkania.

Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań uznaje się:

- 1) położenie podłóg z deszczulek drewnianych względnie parkietu mozaikowego,
 - 2) wykonanie typowych mebli wbudowanych względnie dostawianych (obudowa zlewozmywaka, szafa bieliźniano-ubraniowa, szafka podokienna, szafka na sprzęt gospodarczy, szafka kredensowa wisząca, pawlacze itp.),
 - 3) wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (glazura itp.),
 - 4) obudowa węzłów urządzeń sanitarnych (obudowa pionów wodno-kanalizacyjnych, obudowa wanny itp.),
 - 5) instalowanie umywalek oraz osobnej armatury dla wanien i umywalek w łazienkach,
 - 6) stosowanie w łazienkach i wc. - zamiast lastryko - innych właściwych materiałów podłogowych, np. terakoty,
2. 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 lub zmianami konstrukcyjnymi.
 3. Wartość nakładów, o których mowa w ust. 1, nie jest zaliczana na wkłady mieszkaniowe (budowlane).
 4. Na wniosek członków zwalniających bądź przejmujących lokale Spółdzielnia pośredniczy w rozliczeniach z tytułu podstawowego zakresu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań, określonego w ust. 1.
 5. 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), a członek obejmujący lokal wpłaca tą samą kwotę.

6. Zwolnione mieszkania, w których wykonano wyposażenia ponadnormatywne obejmujące elementy nie zaliczane do zakresu podstawowego, mogą być przydzielone członkom, którzy wyrażają zgodę na przyjęcie po poprzednim użytkowniku całości pozostawionego wyposażenia.
7. Jeżeli jednak nie jest możliwy przydział lokalu, przy uwzględnieniu zasady, o której mowa w ust. 6 i członek nowo obejmujący lokal zwolniony nie wyraża zgody na przejęcie wyposażenia ponadnormatywnego - członek zwalniający lokal obowiązany jest to wyposażenie zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.
8. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań powinny odbywać się za pośrednictwem Spółdzielni, chyba że członek zwalniający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenia o dokonaniu między sobą tych rozliczeń.
9. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań, w odniesieniu do lokali własnościowych zbywanych przez członków dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.
W przypadku gdy lokal własnościowy wraz z wyposażeniem ponadnormatywnym jest przekazywany Spółdzielni, wypłacona członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne, jeżeli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne (pod względem użytkowym i estetycznym) do dalszego użytkowania.

V. Podstawa rozliczeń finansowych z członkami zwalniającymi lokale spółdzielcze.

1. Podstawę do rozliczenia finansowego z członkami zwalniającymi lokale mieszkalne stanowi protokół odbioru lokalu wraz z załącznikiem stanowiącym wykaz urządzeń, wartość ich zużycia, wartość zużycia podłóg oraz koszt odnowienia mieszkania, ustalonych zgodnie z postanowieniami zawartymi w Dz. II pkt. 4-7 niniejszego regulaminu.
2. Protokół oraz załącznik sporządza się dwukrotnie:
 - a) na miesiąc przed planowanym terminem przekazania lokalu jako

protokół wstępnego odbioru i wstępne rozliczenie zużycia urządzeń i lokalu,

b) w momencie przyjmowania lokalu przez AZM - protokół ostatecznego odbioru oraz ostateczne rozliczenie zużycia urządzeń i lokalu.

3. Odbioru ostatecznego dokonuje się w obecności przyszłego użytkownika lokalu.

Potwierdzeniem uczestniczenia w odbiorze jest podpis złożony na protokole i rozliczeniu.

4. Jeżeli członek zwalnia lokal w wyniku zamiany na inny w Spółdzielni, ustaloną w/g wstępnego rozliczenia wartość do rozliczenia zwiększa się o 15%.

5. Potrącenia, o których mowa w pkt. 4 traktuje się jako sumy do rozliczenia po dokonaniu ostatecznego odbioru lokalu.

Rozliczenia ostatecznego dokonuje się w terminie ustalonym w statucie dla zwrotu wkładu.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

/ - /

Wiktor Kowalewski

Załącznik Nr 1 - Tabela
**Normatywne okresy użytkownia urządzeń techniczno-
sanitarnych oraz materiałów podlogowych**

Lp.	Wyszczególnienie	Trwałość w latach
1	2	3
	<u>Urządzenia techniczno-sanitarne</u>	
1	Bateria wannowa z natryskiem ręcznym	10
2	Bateria j.w. lecz z korpusem porcelanowym	8
3	Bateria zmywakowa lub umywalkowa mosiężna	10
4	Bateria j.w. lecz z korpusem	8
5	Bojler z wężownicą i osprzętem pojemności 150 l. komplet	10
6	Piec kąpielowy z podstawą żeliwną	10
7	Umywalka fajansowa	10
8	j.w. z porsanitu	10
9	Miska ustępowa fajansowa	6
10	Miska ustępowa z porsanitu	15
11	Pluczka żeliwna	10
12	Pluczka z tworzywa sztucznego i zbiorniki cichopluczące	8
13	Wanna kąpielowa żeliwna - komplet	15
14	Wanna j.w. lecz z blachy stalowej emaliowanej -komplet	10
15	Piec kąpielowy gazowy - wieloczeraplny	8
16	Terma gazowa zlewozmywakowa - komplet	8
17	Terma elektryczna	10
18	Kuchnia gazowa wolno stojąca, z piekarnikiem, trzypalnikowa i czteropalnikowa - komplet	10
19	Kuchnia gazowo-węglowa wolno stojąca, z piekarnikiem gazowym:	
	- zwykła - komplet	10
	- typu "Wzomet"	10
	- typu "Wogaz"	10
20	Kuchnia węglowa - gazowa	10
21	Piece kaflowe - stałe	8

1	2	3
22	Piece kaflowe przenośne	8
23	Zlewozmywak żeliwny	10
24	Zlewozmywak stalowy emaliowany	8
25	Zlewozmywak stalowy nierdzewny	15
<u>Materiały podłogowe</u>		
1	Deszczulki dębowe	50
2	Deszczulki bukowe	50
3	Parkiet mozaikowy	25
4	Wykładziny podłogowe PCW (bez warstw izolacyjnych)	
4.1.	Elastyczna jednorodna Winigam Special	15
4.2.	Elastyczna niejednorodna Winigam Rekord	15
4.3.	Sztywne płytki PCW	15
5	Wykładziny podłogowe PCW (z warstwą izolacyjną)	
5.1.	Lentex	8
5.2.	Winigam Rekord Elastic	10
6	Wykładziny dywanowe	
6.1.	Siwelit	6
6.2.	Nowita	6

Zatwierdzony na posiedzeniu
Rady Nadzorczej
dnia 8.09.1994 r.
Obowiązuje od dnia
8.09.1994 r.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
/ - /
Wiktor Kowalewski