

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BRODNICY**

**REGULAMIN
NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ROZLICZEŃ
SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE S.M.**

I. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĘTRZ LOKALI NA OBOWIĄZUJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ ORAZ CZŁONKÓW.

§ 1.

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.

§ 2.

Nie zalicza się do wewnątrz lokalu zewnętrznej strony drzwi wejściowych.

§ 3.

Do obowiązków spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali zalicza się:

1. Naprawy, wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej i ciepłej wody bez urządzeń odbiorowych i wodomierzy, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej (bez osprzętu) oraz anten zbiorczych z wyjątkiem osprzętu i instalacji elektrycznej (bez osprzętu).
2. Napraw całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami.
3. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń i uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonywania napraw należących do obowiązków spółdzielni, np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp. Od napraw tych Spółdzielnia jest zwolniona, o ile zapłaci odszkodowanie za pośrednictwem firmy ubezpieczeniowej (np. lokator otrzymuje odszkodowanie z ubezpieczeniowej na podstawie własnej polisy, a ubezpieczeniowa występuje z regresem do spółdzielni).
4. Wymiany i naprawy pieców grzewczych (z wyjątkiem kuchni węglowych).

§ 4.

Naprawy o których mowa w § 3 regulaminu są finansowane z funduszu na remonty i konserwacje spółdzielni.

§ 5.

Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczane w regulaminie do obowiązków spółdzielni – obowiązujące członka zajmującego lokal.

Do poszczególnych obowiązków członka zajmującego lokal w budynku spółdzielni ustala się:

1. Obowiązek odnawiania lokalu, polegający na:
 - a/ malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tapet,
 - b/ malowaniu drzwi i okien dwustronnie w kolorze elewacji, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania,

- c/ malowaniu grzejników, zlewozmywaków, spluczek, wanien, rur i innych malowanych do zabezpieczenia przed korozją w miarę potrzeby, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej jej przed korozją jednak nie rzadziej niż 4 lata.
2. Naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń, a przede wszystkim:
- a/ naprawy lub wymiany uszkodzonych pływaków, zaworów i wężyków w spluczkach ustępowych, uszczelek, lejków,
 - b/ usuwanie niezwłocznie zatkania przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych (np. zlewu, umywalki, wanny, muszli klozetowych) aż do pionów zbiorczych,
 - c/ naprawy bądź wymiany osprzętu instalacji elektrycznych, naprawy bądź wymiany baterii wannowej, baterii umywalkowej, baterii zlewozmywakowej, brodzików, termy, wodomierzy montowanych przez lokatorów itp.
 - d/ naprawy, konserwację i wymianę urządzeń grzejnych, elektrycznych kuchenek, polegające na usuwaniu uszkodzeń, bądź wymianie zużytych części, a w przypadku niemożności dokonania naprawy, nabycie i zamontowanie nowych urządzeń,
 - e/ naprawy ścian, sufitów o ile szkody (zniszczenia) powstały z winy członka zajmującego lokal,
 - f/ wymiany uszczelek w zaworach czerpalnych.
 - g/ uszczelnianiu kabin prysznicowych i wanien
3. Uzupełnienia oszklenia drzwi i okien z okitowania w mieszkaniu oraz w przydzielonym pomieszczeniu piwnicznym.
4. Naprawy i konserwacje podłóg oraz wykładzin.
5. Naprawy i konserwacje drzwi, okien balkonowych, naprawy bądź wymiany okuć i zamków.
6. W przypadku stwierdzenia konieczności wymiany stolarki okiennej/drzwiowej i zakwalifikowania jej przez Spółdzielnię do wymiany lokator zobowiązany jest do pokrycia kosztów wymiany stolarki okiennej/drzwiowej w kwocie 220 zł. (brutto) za 1m² - mierzonej w świetle ościeży (murów).

W przypadku gdy lokator wymieni stolarkę okiennie / drzwiową we własnym zakresie (po uprzednim uzgodnieniu ze Spółdzielnią), Spółdzielnia Mieszkaniowa zwróci lokatorowi 80zł. (brutto) za 1m² wymienionej stolarki mierzonej w świetle ościeży – murów.

Zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej / drzwiowej będzie następował stopniowo, w miarę posiadanych przez Spółdzielnię funduszy przeznaczonych na ten cel. Okres oczekiwania przez lokatora na zwrot w/w kosztów nie może być dłuższy niż 60 miesięcy, licząc od dnia wymiany stolarki (o ile taka wymiana była uzgodniona ze Spółdzielnią – co powinien potwierdzić protokół).

Kwota zwrotu za wymianę stolarki okiennej (80zł.) corocznie (w dniu 1 stycznia) będzie waloryzowana o wskaźnik inflacji ogłoszony przez GUS.

Osoby (główni najemcy) które ukończyły 65 lat zwrot kosztów za wymianę okien / drzwi otrzymają poza kolejnością w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wnioski (dotyczy to także sytuacji gdy w mieszkaniu zamieszkuje osoba z grupą inwalidzką).

Zwrot kosztów wymiany stolarki okiennie-drzwiowej przez Spółdzielnię następować będzie według zasad rozliczania obowiązujących w dniu wypłaty zwrotu.

6.1. Ze względu na brak środków finansowych w pierwszej kolejności będą rozliczane wnioski o wymianę okien.

7. Wymiana, konserwacja i naprawa kuchni węglowych.
8. Wymiana, konserwacja i naprawa bojlerów, term elektrycznych, gazowych, węglowych, kuchni gazowych wraz z osprzętem (reduktory, węże, zaciski).

§ 6.

1. Wszystkie uszkodzenia i szkody wewnątrz lokalu powstała z winy członka lub jego domowników obciążają członka spółdzielni.
2. Członek spółdzielni (główny użytkownik zajmowanego mieszkania) jest zobowiązany dbać o należyłą konserwację przydzielonych mu dodatkowych pomieszczeń, garażu, pomieszczenia do wykonywania zawodu, piwnic oraz dokonywać drobnych napraw urządzeń technicznych i wyposażenia.
3. W razie nie dokonania niezbędnych drobnych napraw przez użytkownika – Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia szkody lub usterki ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniu szkody członek spółdzielni jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli członek spółdzielni jest

nieobecny albo odmawia udostępnienie 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. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność członka lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia członka spółdzielni.

5. Członek spółdzielni powinien także udostępnić lokal w celu dokonania:
 - 1/ okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2/ zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni.
6. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, członek spółdzielni obowiązany jest opróżnić lokal i przenieść się na koszt spółdzielni do lokalu zamiennego jednak na czas nie dłuższy niż rok. Czynsz za lokal zamienny bez względu na wyposażenie techniczne nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy.

§ 7.

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnawianie lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego członka, poza opłatami czynszowymi (eksploatacyjnymi) uiszczanymi za zużycie lokalu.

§ 8.

W odniesieniu do najemców lokali mieszkalnych w budynku spółdzielni, stosuje się podział napraw wewnątrz lokalu w analogicznym zakresie jak określono w § 3 – 7. Spółdzielnia określa w umowie najmu obowiązki spółdzielni i najemcy w zakresie napraw wewnątrz lokalu.

II. DODATKOWE WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ.

§ 9.

Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poniesione przez członków z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania, a w szczególności:

1. położenie podłóg z deszczulek drewnianych względnie parkietu mozaikowego, podłogowych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,

2. wykonanie typowych mebli wbudowanych względnie dostawianych (obudowa zlewozmywaka, szafka bieliźniarsko-ubraniowa, obudowana szafka podokienna),
3. wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (glazury 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. instalowanie kuchni gazowych i elektrycznych z piekarnikiem, zamiast kuchenek dwupalnikowych lub węglowych,
7. stosowanie w łazienkach, WC oraz innych pomieszczeniach zamiast lastryko innych właściwych materiałów podłogowych, np. terrakoty lub innych materiałów podłogowych,
8. założenie wodomierzy wody zimnej i wody ciepłej,
9. założenie bojlera zamiast kolumnienki węglowej,
10. założenie domofonu,

§ 10.

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

§ 11.

Wartość nakładów, o których mowa w § 9 Regulaminu nie jest zaliczane na wkłady mieszkaniowe (budowlane). Wycena wartości mieszkania określana jest na podstawie wyceny biegłego rzeczoznawcy.

§ 12.

Za urządzenia i wyposażenia ponadnormatywne członek zwalnający lokal nie otrzymuje zwrotu kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia ponadnormatywnego. Wartość wkładu mieszkaniowego / budowlanego ustalana jest na podstawie wyceny biegłego rzeczoznawcy.

§ 13.

Rozliczanie z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań zbywanych na rynku wtórnym powinny odbywać się bez pośrednictwa spółdzielni.

§ 14.

Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

§ 15.

W przypadku, gdy lokal własnościowy wraz z wyposażeniem ponadnormatywnym przekazywany jest spółdzielni wartość lokalu określa się na podstawie wyceny biegłego rzeczoznawcy.

**III. ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI
LOKAL ZAJMOWANY NA WARUNKACH LOKATORSKIEGO PRAWA.****§ 16.**

Rozliczeń spółdzielni z członkami zwalniającymi lokal z tytułu:

- udziału
- wkładu mieszkaniowego
- opłat czynszowych

dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

§ 17.

Członek zwalniający lokal obowiązany jest:

1. Przekazać lokal spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia poprzez spółdzielnię oraz usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych. Odnowienie polega na:
 - a/ pobiałkowaniu ścian i sufitów wraz z drobnymi naprawami tynków,
 - b/ odmalowaniu farbą olejną drzwi i okien, mebli wbudowanych, ścian, ścian przeznaczonych do malowania olejnego, grzejników, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją,
 - c/ wycyklinowaniu parkietu lub parkietu mozaikowego, względnie oczyszczenie, zakonserwowanie innych podłóg lub wymianę,
 - d/ usunięciu innych uszkodzeń powstałych z winy członka lub jego domowników,
2. Pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiącym normatywne wyposażenie lokalu.
3. Pokryć koszty zużycia bądź wymiany podłóg.

§ 18.

W przypadku, gdy członkowie zwalnający i obejmujący mieszkanie porozumieją się między sobą w sprawie pokrycia kosztów odnowienia lokalu, na ich pisemny wniosek Spółdzielnia może odstąpić od dokonania rozliczenia z tego tytułu.

§ 19.

Mieszkanie spółdzielcze zwolnione przez dotychczasowego użytkownika powinno być wyremontowane i ponownie przydzielone w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od opróżnienia mieszkania.

Remont może być wykonany przez spółdzielnię na zlecenie członka opuszczającego mieszkanie lub członka obejmującego mieszkanie.

Jeżeli remontu mieszkania podejmuje się członek obejmujący mieszkanie – administracja spółdzielni powinna postawić do jego dyspozycji środki finansowe wpłacone na ten cel przez poprzedniego użytkownika.

§ 20.

Członek zwalnający lokal obowiązany jest:

- odczytać i zgłosić wskazania wodomierzy
- umożliwić odczytanie wskazań podzielników kosztów ogrzewania

**IV. ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI
LOKAL ZAJMOWANY NA WARUNKACH WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA.****§ 21.**

1. Rozliczeń spółdzielni z członkami zwalnającymi lokal z tytułu:

- udziału,
- wkładu budowlanego,
- opłat eksploatacyjnych

dokonyje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

2. Członek zwalnający lokal własnościowy i pozostawiający go do dyspozycji spółdzielni, obowiązany jest przekazać lokal w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia stosownie do ustaleń w § 18 i 19 Regulaminu.

§ 22.

Przed dokonaniem rozliczenia finansowego z członkami zwalnającymi lokal mieszkalny zajmowany na warunkach lokatorskiego prawa oraz z członkami zwalnającymi lokal zajmowany na warunkach własnościowego prawa do dyspozycji Spółdzielni, powinno nastąpić protokółarne przyjęcie lokalu przez administrację Spółdzielni Mieszkaniowej według następujących zasad:

1. Zamiar opuszczenia lokalu mieszkalnego winien być zgłoszony spółdzielni przez członka co najmniej na dwa tygodnie przed zamierzonym terminem wyprowadzenia się z mieszkania.
2. Administracja Spółdzielni po otrzymaniu zawiadomienia dokonuje komisyjnego sprawdzenia stanu mieszkania, jego urządzeń i wyposażenia według zasad określonych w niniejszym regulaminie co najmniej na 10 dni przed zgłoszonym terminem opróżnienia lokalu przez członka. W protokóle tym należy podać dokładny opis stanu mieszkania i urządzeń, a w przypadku stwierdzenia usterek dokładne określenie napraw, które członek ma wykonać przed zwolnieniem mieszkania. W przypadku odmowy podpisania protokołu przez członka należy podać przyczyny odmowy. Kopia protokołu powinna być pozostawiona członkowi niezwłocznie po jego sporządzeniu.
3. członek nie godzący się z ustaleniami komisji powinien w terminie 7 dni złożyć pisemne odwołanie do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej z dokładnym określeniem tej części ustaleń Komisji, z którą się nie zgadza wraz z podaniem powodu nie wyrażenia zgody.
4. Odwołanie członka winno być przez Zarząd Spółdzielni rozpatrzone w terminie 30 dni, licząc od daty wpływu pisma. Treść podjętej decyzji przez Zarząd wraz z ustaleniem należy przesłać członkowi do wiadomości. Decyzja ta jest ostateczna.
5. O wykonaniu napraw określonych protokołem Komisji, członek winien powiadomić administrację Spółdzielni Mieszkaniowej co najmniej na 2 dni przed terminem zdania mieszkania, celem odbioru wykonanych robót.

Niniejszy regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodniczy w dniu 23 maja 2007r. Uchwałą Nr 10/207 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.