

REGULAMIN

podziału obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali.

1. Naprawami w rozumieniu niniejszych zasad są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali. Zalicza się do wnętrza lokalu zewnętrzną stronę drzwi wejściowych oraz okna i drzwi balkonowe.
2. Uwzględniając stosowane dotychczas stawki odpisów na fundusz na remonty i konserwacje w ramach opłat czynszowych /eksploatacyjnych/ ustala się, że: do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali zalicza się:
 - a) naprawy wszystkich przewodów instalacyjnych znajdujących się w lokalach (z wyłączeniem gniazd wtykowych, przełączników, zabezpieczeń licznikowych i przedlicznikowych dot. mieszkania oraz pozostałego osprzętu i urządzeń techniczno-sanitarnych) wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokali,
 - b) naprawy całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania (nie dotyczy term gazowych dwufunkcyjnych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych). Zabrania się zrywania plomb na śrubunkach grzejnikowych samowolnego demontowania kryzy regulacyjnej, w przypadku stwierdzenia w/w będą stosowane kary w wysokości dwukrotnej miesięcznej opłaty na fundusz remontowy przypadającej za 50 m² p.u. Kwoty te przeznaczone będą na fundusz remontowy,
 - c) wymiana rur pionowych wodnych wraz z odcinkiem przyłącza do wodomierza zakończonego zaworem,
 - d) wymiana lub legalizacja wodomierzy,
 - e) wymiana rur pionowych kanalizacyjnych wraz z trójnikiem łączącym przyłącze kanalizacyjne do mieszkania,
 - f) wymiana odcinka przyłącza kanalizacyjnego od wanien i umywalek w przypadku, gdy w/w przyłącze jest zlokalizowane na stropie łazienki sąsiada zamieszkałego poniżej,
 - g) naprawy ścian, tynków i sufitów,
 - h) wymiana okien i drzwi balkonowych według istniejącego regulaminu wymiany okien i drzwi balkonowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Opatowie,
 - i) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należnych do obowiązków Spółdzielni /np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu/. W związku z tym, że na użytkownika ciąży obowiązek odnowienia lokalu co najmniej raz na 4 lata, więc w przypadku konieczności malowania lokalu po wykonaniu napraw należących do obowiązków Sp-ni członek pokrywa część kosztów tj.:

1/4 kosztu	jeśli lokal był malowany rok temu,
1/2 "	" " " " dwa lata temu,
3/4 "	" " " " trzy lata temu,
całość	" " " " cztery lata temu lub wcześniej

3. Naprawy, o których mowa w ust. 2 finansowane są z funduszu na remonty i konserwacje.
4. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Sp-ni obciążają członków zajmujących te lokale.
5. Do obowiązków członka w szczególności zalicza się:
 - a) obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
 - malowaniu sufitów i ścian wraz z usunięciem drobnych uszkodzeń tynku co najmniej raz na 4 lata lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno -estetycznych tapet:
 - malowaniu olejnym drzwi i okien, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją - w miarę potrzeby, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej ją przed zniszczeniem, jednak nie rzadziej niż raz na 4 lata;
 - malowaniu olejnym zewnętrznej strony stolarki okiennej oraz balustrad balkonowych i emulsyjnym malowaniu logii i płyt balkonowych - z zachowaniem ogólnej kolorystyki budynku - w miarę potrzeby wynikającej ze zużycia lub odpadnięcia farby, jednak nie rzadziej niż raz na 4 lata.
 - b) obowiązek naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą urządzeń wraz z odcinkiem przyłącza do wodomierza,
 - c) pokrywanie kosztów napraw i legalizacji /co5 lat/ wodomierzy indywidualnych, pokrywanie kosztów za samowolne zerwanie plomb w wysokości opłaty miesięcznej za zużytą wodę i kanalizację przez 4 osoby liczone wg ryczału tj. 6 m³ miesięcznie na osobę (za 24 m³),
 - d) obowiązek naprawy i wymiany podłóg, polegających na remoncie lub wymianie podłoża i wykładzin,
 - e) szklenie i uszczelnianie okien i drzwi a także naprawa i wymiana zamków i okuć,
 - f) wymiana i naprawa stolarki drzwiowej wejściowej,
 - g) usuwanie zatków przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych mieszkania (muszli, zlewów, wanien, umywalk),
 - h) naprawy mebli wbudowanych i pozostałego wyposażenia ponadnormatywnego.
6. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.
7. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Sp-nię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego członka, poza opłatami czynszowymi (eksploatacyjnymi) uiszczanymi za używanie lokalu.

8. W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni rozgraniczenie obowiązków Sp-ni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali ustala się zawarta między stronami umowa najmu. Przyjęcie analogicznego podziału zakresu obowiązków jak między Spółdzielnią i członkiem dopuszczalne jest pod warunkiem wprowadzenia wysokości odpisów na remonty i konserwacje, naliczanych w ramach czynszu najmu.

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.12.2014r.

Protokół Nr 10 i obowiązuje od dnia 01.01.2015r. *uchwała nr 8*

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Opatowie