

REGULAMIN

określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale w Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Puławach

Podstawa prawna:

- Statut Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,

§1

Jednym z warunków właściwego użytkowania mieszkań spółdzielczych jest dobry stan techniczny tych mieszkań oraz prawidłowe funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń związanych z budynkiem.

Utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym celem ochrony ich przed zniszczeniem jest obowiązkiem Spółdzielni i jej członków.

§2

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty:

- konserwacyjne,
- remontowe,
- inne związane z koniecznością zabezpieczenia prawidłowego stanu technicznego budynków i mieszkań.

§3

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnętrznych budynków i lokali obejmuje:

- 1) Naprawa głównych przewodów instalacji elektrycznej do licznika e.e. oraz instalacji na klatkach schodowych, pralniach, suszarniach, piwnicach.
- 2) Naprawa pionów głównych instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- 3) Naprawa całej wewnętrznej instalacji c.o. i wentylacyjnej,
- 4) Naprawa instalacji gazowej oraz lokalówki od gazomierza do zaworu odcinającego przed kuchenką i piecykiem (bez zaworu).
- 5) Naprawa ścian i sufitów w przypadku pęknięć konstrukcyjnych i głuchych tynków z białkowaniem,
- 6) Naprawy polegające na usuwaniu zniszczeń nie objętych ubezpieczeniem, powstałych wewnątrz lokali na skutek czynników niezależnych od lokatora,
- 7) Naprawa lub wymiana podłogi (posadzki cementowej) w przypadku gdy uszkodzenie lub wadliwość powstała nie z winy użytkownika lecz komisyjnie stwierdzonymi wadami budowlanymi.

§4

Naprawy, o których mowa w §3 finansowane są z funduszu remontowego.

§5

Do obowiązków członka zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należy:

- 1) Odnawianie mieszkań co 4 lata polegające na:
 - a) malowaniu sufitów i ścian oraz loggii i wnęk z zachowaniem kolorystyki budynku,
 - b) malowaniu obustronnym okien oraz ścian,

- c) malowaniu grzejników i instalacji metalowych oraz części metalowych balustrad balkonowych.
- 2) naprawa i wymiana podłóg i wykładzin podłogowych,
- 3) naprawa podokienników, okien (ościeżnice i skrzydła) wraz z uzupełnieniem okitowania, oszklenia i drzwi (ościeżnice i skrzydło).
- 4) Naprawa okuć, zamków i regulacja stolarki,
- 5) Przekładanie i cyklinowanie parkietu,
- 6) Naprawa i wymiana urządzeń techniczno – sanitarnych w mieszkaniu,
- 7) Naprawa i konserwacja (przynajmniej raz w roku) kuchenek i piecyków oraz pozostałej części lokalkówki nie określonej w §3 pkt. 4 łącznie z zaworem.
- 8) Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych zainstalowanych w mieszkaniu do pionu oraz udrażnianie tych pionów w razie stwierdzenia ich zatkania z winy lokatora,
- 9) Naprawa i wymiana przewodów i osprzętu instalacji elektrycznej w mieszkaniu oraz jej okresowe przeglądy i pomiary.

§6

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalki powstałe z winy członka lub jego domowników oraz z niewykonania lub z nienależytego wykonania obowiązków, obciążają członka Spółdzielni.

§7

Członek jest obowiązany udostępnić mieszkanie celem przeprowadzenia przeglądów technicznych okresowych i doraźnych lokalki i wszystkich instalacji w mieszkaniu lub budynku przez służby Spółdzielni lub przez nią powołane.

§8

Naprawy wewnątrz lokalki zaliczane do obowiązków członka mogą być wykonane przez Spółdzielnię w ramach posiadanych możliwości na koszt zainteresowanego członka na podstawie pisemnego zlecenia.

§9

Rozliczenie Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale z tytułu udziału, wkładu i opłat czynszowych dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

§10

Członek zwalnający lokal obowiązany jest:

- 1) Przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszty jego odnowienia przez Spółdzielnię na podstawie pisemnego udzielenia zlecenia na wykonanie remontu.
Odnowienie lokalki powinno polegać na pomalowaniu mieszkania w zależności od rozwiązania zastosowanego w momencie przydziału lokalki.
- 2) Usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń w lokalku, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych,
- 3) Pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalki i stanowiących normatywne wyposażenie lokalki.
- 4) Pokryć koszty zużycia lub wymiany podłóg. Stopień zużycia ustala się wg normatywów użytkowania lub komisyjnie z udziałem członka.

§11

Spółdzielnia może odstąpić od określonych w §10 zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, że członkowie zwalniający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenia o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą.

§12

1. Ocena stopnia zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych powinna być dokonywana przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń wg tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
2. Oceny dokonuje się przy udziale osoby zdającej mieszkanie.

§13

Podstawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych i materiałów podłogowych jest ich wartość w stanie nowym, ustalona wg cen detalicznych (podwyższonych o koszty instalacji urządzeń), obowiązujących w dniu zwalniania lokalu. Jednakże w przypadku braku aktualnej ceny urządzenia (np. z uwagi na zaprzestanie produkcji), jego wartość w stanie nowym ustala się wg urządzenia podobnego co do wartości techniczno – użytkowej i estetycznej. W przypadku gdy wartość zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych dotyczy także poprzednich użytkowników mieszkania, członka zwalniającego mieszkanie obciąża się przypadającym na niego okresem amortyzacji, stosując normatywy zawarte w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu.

§14

1. Członek, który obejmuje zwolniony lokal może na podstawie pisemnego oświadczenia przyjąć lokal bez dokonywania remontu i wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych.
2. W takim przypadku otrzymuje od Spółdzielni koszty remontu i wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych obciążające członka zwalniającego lokal i ustalone wg zasad określonych w §10 i §13.

§15

1. Członek ma prawo do dokonywania zmian urządzeń technicznych mieszkania. Zmiany te mogą polegać na całkowitej wymianie urządzeń lub tylko ich części. Koszty dokonywanych zmian ponosi członek.
2. W przypadku zwalniania mieszkania członek będzie rozliczony za zużycie urządzeń normatywnych.

§16

1. Członek może dokonywać zmian ponadnormatywnego wykończenia mieszkania na własny koszt.
2. Jako ponadnormatywny zakres wyposażenia i wykończenia mieszkania uznaje się:
 - 1) Wykonanie podłóg z parkietu, paneli lub mozaiki,
 - 2) Ułożenie glazury i terakoty w kuchni, łazience i WC,
 - 3) Instalowanie umywalek, wanien oraz osobnej armatury dla wanien i umywalek,
 - 4) Zainstalowanie kuchenki z piekarnikiem w miejsce kuchni dwu – palnikowej.
3. Wartość nakładów na prace wymienione w pkt. 2 nie wpływa na wysokość wkładów mieszkaniowych.

4. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia mieszkania, o którym mowa w pkt. 1 następuje bezpośrednio pomiędzy zainteresowanymi członkami.
5. W przypadku zwalniania mieszkania Spółdzielnia nie uwzględnia wartości jego ponadnormatywnego wykończenia.

§17

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 4/2021 w dniu 23 listopada 2021r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


Elżbieta Juško

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


Marek Muszyński

**Załącznik nr 1 do Regulaminu
obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali
oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale**

Normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych.

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE	TRWAŁOŚĆ W LATACH
Urządzenia techniczno – sanitarne		
1.	Baterie wannowe, umywalkowe, zlewozmywakowe	10
2.	Umywalki, spluczki, miski ustępowe	10
3.	Wanny, zlewozmywaki żeliwne	15
4.	Wanny, zlewozmywaki blaszane, emaliowane	10
5.	Piec gazowy wieloczerp.	8
6.	Kuchnia gazowa	10
Materiały podłogowe		
1.	Deszczułki dębowe	50
2.	Deszczułki bukowe	50
3.	Parkiet mozaikowy	25
4.	Wykładziny podłogowe z PCV bez warstw izolacyjnych	15
5.	Wykładziny dywanowe	6

Sekretarz
Rady Nadzorczej


Elżbieta Juśko

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


Marek Muszyński