

REGULAMIN OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW LOKALI ORAZ ZASAD ROZLICZANIA PRZY ZWALNIANIU LOKALI

Rozdział I.

1. Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

1) naprawie – należy rozumieć

- a) roboty konserwacyjne,
- b) roboty remontowe,
- c) wymianę zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia,

2) użytkownikowi lokalu – należy przez to rozumieć:

- a) osobę(y) posiadającą tytuł prawny do lokalu,
- b) osobę(y) nie posiadającą tytułu prawnego do lokalu, a korzystającą z lokalu.

2. Do wnętrza lokalu zalicza się zewnętrzną stronę stolarki okiennej i drzwiowej (drzwi balkonowe i wejściowe).

Rozdział II.

1. Zakres napraw wewnątrz lokali, które należą do obowiązków Spółdzielni

- 1) naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania,
- 2) naprawa instalacji elektrycznej do zabezpieczenia włącznie w mieszkaniu (wraz z zabezpieczeniem),
- 3) naprawa instalacji ciepłej wody do półsrubunku za wodomierzem włącznie,
- 4) naprawa instalacji zimnej wody do półsrubunku za wodomierzem włącznie,
- 5) naprawa instalacji gazowej do odbiorników (bez odbiorników i rur spalimowych),
- 6) naprawa głównych pionów kanalizacyjnych.

- 7) naprawa balkonów w tym uzupełnienie tynków na elementach czołowych płyt oraz wokół elementów stalowych,
 - 8) naprawa płyt osłonowych umieszczonych w balustradzie balkonu,
 - 9) naprawa wylewki na balkonie tylko w przypadku gdy wystąpi konieczność wymiany obróbki blacharskiej,
2. Naprawy o których mowa w ust.1 realizowane będą zgodnie z regulaminem tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.
 3. Naprawy nie zaliczane w regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali. Wymiana stolarki okiennej obciąża użytkowników lokali. Uwzględnia się dopłaty do lokali własnych zaproponowane przez Radę Nadzorczą.
 4. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lokalu obciążają tego użytkownika.

Rozdział III.

1. Rozliczenia z użytkownikami lokalu z tytułu udziału oraz dopłat za używanie lokali dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni oraz regulaminach. Podstawę wyceny wkładu budowlanego stanowi operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Rozliczenia z najemcami lokali określa umowa oraz protokoły zdawczo odbiorcze.
Najemca lokalu zwalnający lokal obowiązany jest
 - a) przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię.
 - b) usunąć lub pokryć koszty związane z usunięciem uszkodzeń w lokalu, powstałych z jego winy.
 - c) pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, które zostały zainstalowane w ramach kosztów budowy lokali i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu.
 - d) pokryć koszty zużycia bądź wymiany podłóg.

Koszty zużycia, odnowienia lokalu i usunięcia uszkodzeń ustalane są przez Spółdzielnię

3. Ocena stopnia zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych powinna odbywać się komisyjnie w obecności zainteresowanego użytkownika lokalu. Wycena na podstawie stanu faktycznego powinna być szczególnie stosowana w przypadkach gdy użytkownik lokalu dokonywał napraw bądź wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych w czasie użytkowania lokalu.
4. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym, ustalona według cen aktualnych obowiązujących w okresie zwalniania lokalu podwyższonych o wartość związaną z instalacją przedmiotowych urządzeń. W przypadku braku aktualnej ceny urządzenia jego wartość zostanie ustalona według ceny urządzenia podobnego co do wartości techniczno – użytkowych oraz estetycznych.
5. Przy wycenie stopnia zużycia materiałów podłogowych stosuje się zasady analogicznie jak dla urządzeń techniczno – sanitarnych.
6. W przypadku powstania rozbieżności pomiędzy użytkownikiem a właściwymi organami Spółdzielni co do ustalenia stopnia zużycia urządzeń i podłóg – spory będą rozstrzygane przez komisję, którą powołuje Zarząd Spółdzielni.

Rozdział IV.

1. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeżeli nie jest wykonywane przez Spółdzielnię a związane jest ze zmianami funkcjonalnymi lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi lokalu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Obudowa urządzeń sanitarnych musi być wykonana w sposób umożliwiający dostęp do wymiany syfonów, zaworów i wodomierzy. W przypadku braku dostępu do wyżej wymienionych syfonów, zaworów i wodomierzy Spółdzielnia nie będzie ponosić odpowiedzialności finansowej za zniszczenia dokonane podczas usuwania usterki lub okresowej wymiany wodomierzy.
3. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokalu w odniesieniu do lokali własnościowych i odrębnej własności zbywanych przez osoby posiadające tytuł prawny do lokali, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.
4. Rozliczenia z tytułu zużycia centralnego ogrzewania, ciepłej wody i zimnej wody dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

Rozdział V.

1. Spółdzielni przysługuje prawo do potrącenia z wkładu udziałów, nadpłat z centralnego ogrzewania i ciepłej wody należnych opłat eksploatacyjnych, kaucji (od najemców) oraz należności wynikających z niniejszego regulaminu.
2. Użytkownik zobowiązany jest do wpłaty zależności wynikających z niniejszego regulaminu w terminie siedmiu dni od otrzymania wezwania do zapłaty określającego ich wysokość.
3. Za opuszczenie lokalu uważa się wyprowadzenie wszystkich użytkowników wraz z rzeczami oraz dokonanie wszystkich napraw obciążających użytkowników.

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

18. XII. 2008 r.



Przewodniczący Rady Nadzorczej

inż. Witold Kopeć

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
"NAFTOWIEC"
w Sanoku