

Regulamin

Obowiązków PSM i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.

I. Naprawy wewnątrz lokali.

§1

Do napraw wewnątrz lokali zaliczamy roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokali.

§2

Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających korzystanie z energii elektrycznej ,gazu, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.

§3

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym członka a w szczególności:

- 1) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych,**
- 2) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,**
- 3) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej z wyjątkiem osprzętu,**
- 4) wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwi balkonowych,**
- 5) naprawy i wymiany polegające na usuwaniu zniszczeń powstałych z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu (np. przeciek dachu, elewacji, awaria instalacji wod.-kan. lub c.o.),**

2. Naprawy i wymiany , o których mowa w ust. 1 finansowane są z funduszu remontowego z wyłączeniem naprawy i wymiany instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody , które są finansowane z opłaty za eksploatację węzłów.

§4

Członek Spółdzielni jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego.

§5

1. Do obowiązków członka zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należy naprawa i konserwacja :

- 1) podłóg posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych łącznie z ich wymianą,**
- 2) naprawa i konserwacja okien i drzwi łącznie z wymianą drzwi,**
- 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,**
- 4) trzonów kuchennych , kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych) podgrzewaczy wody, wanien,**

- brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek, wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej łącznie z ich wymianą,
 - 6) pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiana zużytych elementów,
 - 7) etażowego centralnego ogrzewania , a w wypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Spółdzielni , także jego wymiana,
 - 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności, łącznie z ich wymianą,
 - 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych.
2. Poza naprawami, o których mowa w ust. 1 członek jest zobowiązany do :
 - 1) pokrycia 50% kosztów wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwi balkonowych,
 - 2) naprawienie szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność członka i pełnoletnich osób z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.
 3. Na pisemny wniosek członka Spółdzielni może wyrazić zgodę na wymianę zakwalifikowanej do tego stolarki okiennej we własnym zakresie i na swój koszt tzn. przez wybrana firmę , w terminie wcześniejszym od wynikającego z rejestru oczekujących na wymianę.

Zwrotu 50% poniesionych kosztów wymiany , lecz nie więcej niż 50% kosztów obowiązujących w Spółdzielni w roku w którym nastąpi zwrot kosztów, Spółdzielnia dokona na rzecz członka w terminie obowiązującym tych członków, którzy zakwalifikowali się do wymiany stolarki przez Spółdzielnię, w tym samym czasie co członek dokonujący wymiany we własnym zakresie.

W piśmie wyrażającym zgodę na wymianę stolarki we własnym zakresie Spółdzielnia poda członkowi rok rozliczenia a nadto określi warunki techniczne tej wymiany.
 4. Termin rozliczenia , o którym mowa w ust. 3 w wypadkach uzasadnionych stanem okien bądź sytuacją osobistą i materialną członka, może być na wniosek członka przyśpieszony.
 5. Zwrot środków za wymianę okien we własnym zakresie nie przysługuje w sytuacji , gdy członek w okresie po wymianie okien a przed określonym w piśmie terminem wymiany dokona sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu.

§6

W odniesieniu do najemców lokali mieszkalnych umowy najmu będą zawierać:

1. wysokość czynszu najmu,
2. obowiązki Spółdzielni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokalu.

II. Rozliczenie finansowe Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale i przekazującymi je do dyspozycji Spółdzielni.

§7

1. Osoba zwalnająca lokal zobowiązana jest do przedstawienia operatu szacunkowego (z wyłączeniem najemców lokali mieszkalnych).
2. Operat szacunkowy wykonuje rzeczoznawca majątkowy a koszty z tym związane ponosi zwalnający lokal.
3. Obowiązek uiszczania opłat:
 - 1) dla członka zwalnającego lokal, obowiązuje do dnia przekazania kluczy od lokalu , chyba że pisemnie ustalono inny termin,
 - 2) dla członka otrzymującego lokal obowiązuje od dnia postawienia lokalu do dyspozycji członka,
 - 3) dla członka , który uzyskał prawo pierwszeństwa zawarcia umowy w wyniku przetargu – w terminie i na zasadach określonych w ogłoszeniu i warunkach przetargu.

III. Dodatkowe wyposażenie lokali.

§8

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione ze środków członków lub innych osób, korzystających z lokalu, na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkania uznaje się:
 - 1) położenie podłóg i deszczulek drewnianych lub parkietu mozaikowego,
 - 2) wykonanie typowych mebli wbudowanych względnie dostawionych (obudowa zlewozmywaka , szafki, pawlacz itp.),
 - 3) obudowa węzłów urządzeń sanitarnych(pionów wodnokanalizacyjnych, obudowa wanny itp.),
 - 4) wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (glazura itp.),
 - 5) instalowanie umywalek oraz osobnej armatury dla wanien i umywalek w łazienkach,
 - 6) instalowanie kuchni gazowej z piekarnikiem zamiast kuchni dwupalnikowej,
 - 7) stosowanie w łazienkach i w.c. zamiast lastriko innych właściwych materiałów podłogowych np. terakoty.
3. Dodatkowe wyposażenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas ,gdy połączone jest ze zmianami konstrukcyjnymi w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu lub pionów instalacyjnych.
4. Nakłady , o których mowa wyżej nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane.
5. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

§9

Traci moc Regulamin obowiązków PSM i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale zatwierdzony uchwałą nr 3 Rady Nadzorczej z dnia 27 lutego 2001 r.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

Barbara Makulec

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

Marek Potrzebowski