

R E G U L A M I N

W sprawie określenia obowiązków Spółdzielni
jej członków , właścicieli, najemców
oraz osób nie posiadających praw do lokali,
w zakresie napraw wewnątrz lokali i rozliczeń Spółdzielni z członkami
zwalniającymi lokale mieszkalne
w SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W SUSZU

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Suszu w oparciu o § 48 ust. 1 i 3 Statutu Spółdzielni uchwała zasady w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni jej członków, właścicieli, najemców oraz osób nie posiadających praw do lokali, w zakresie napraw wewnątrz lokali i rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale mieszkalne.

C Z Ę Ś Ć I . OKREŚLENIE NAPRAWY ORAZ PODZIAŁ NARAW WEWNĄTRZ LOKALI OBOWIĄZUJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I JEJ CZŁONKÓW, WŁAŚCICIELI, NAJEMCÓW

§ 1

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu, są roboty konserwacyjne, remontowe, oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia lokali.
2. Niniejszy regulamin stosuje się do :
 - a) Członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b) Właścicieli posiadających odrębną własność lokali będących członkami Spółdzielni, jak i nie będących członkami Spółdzielni,
 - c) właścicieli lokali wspólnot mieszkaniowych będących członkami Spółdzielni jak i nie będących członkami Spółdzielni

- d) Najemców i dzierżawców lokali stanowiących własność Spółdzielni,
- e) osób korzystających z lokali Spółdzielni nie posiadających do nich tytułu prawnego zwanych w dalszej części regulaminu „ **Użytkownikami** ”.

§ 2

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali należy :

1. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do zabezpieczenia głównego w mieszkaniu. Koszty zakupu urządzeń zabezpieczających pokrywają użytkownicy lokali.
2. Naprawa wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania za wyjątkiem wymiany głowic termostatycznych i podzielników kosztów c.o. uszkodzonych z winy lokatora
3. Naprawa wewnętrznej instalacji gazowej na odcinku od gazomierza do zaworu urządzenia odbiorczego.
4. Naprawa central domofonowych i instalacji.
5. Naprawa i konserwacja pionów instalacji wody zimnej i ciepłej do wodomierza włącznie z funduszu remontowego budynkowego.
6. Napraw instalacji kanalizacyjnej pionów z wyjątkiem udrożnienia przyłączy urządzeń.
7. Partycypacja w kosztach :
 - naprawy okien standardowych w wysokości : 10 % kosztów nie więcej niż 50zł. od okna,
 - wymiany okien standartowych na pcv i drewniane : w wysokości 30 %
8. Usuwanie szkód powstałych w wyniku nieprzewidzianych zdarzeń losowych.

§ 3

Jako szczególne obowiązki użytkownika zajmującego lokal w budynku zarządzanym przez Spółdzielnię ustala się:

1. Uzyskanie pisemnej zgody na planowane zmiany lokalu w zakresie prac obejmujących instalację elektryczną, c.o., wod. kan., gazowej, domofonowej, usytuowania ścian działowych, elementów konstrukcyjnych budynku przyłączy i przewodów wentylacyjno-spalinowych, dymowych, elewacje zewnętrzne, montażu anten.
2. Odnowianie lokalu pozwalające na utrzymaniu właściwego stanu technicznego, estetyki – dot. malowania ścian, sufitów, stolarki drzwiowej, okiennej, rur, grzejników.
3. Naprawa i wymiana urządzeń tj. wanny, zlewozmywaki, muszle klozetowe, deski sedesowe, baterie wannowe, zlewozmywakowe, umywalkowe, spłuczki, dolnopłuki wraz z zaworami i wężykami, kuchenki gazowe, bojler elektryczne, etażowego ogrzewania wraz z piecem węglowym lub gazowym, dzwonki elektryczne, gniazda, przełączniki instalacji elektrycznej.
4. Konserwacja stolarki drzwiowej, stolarki okiennej oraz konserwacja stolarki okiennej wraz z okuciami oraz szkleniem.
5. Naprawa i wymiana urządzeń odbiorczych gazu.
6. Udrażnianie odpływów z urządzeń sanitarnych do pionów kanalizacyjnych.
7. Wymiana stolarki okiennej z zachowaniem istniejących wymiarów i wyglądu architektonicznego.
8. W przypadku zdjęcia gazomierza przez dostawcę gazu z tyt. zaleganie opłatami, złym stanem technicznym, urządzeń odbiorczych gazu oraz samowolną ingerencję w instalację przez użytkownika pokrywa on pełne koszty prób szczelności, usług kominiarskich – ekspertyzy, demontażu, montażu gazomierza przez dostawcę.
9. Użytkownik zalegający z opłatami za lokal mieszkalny, nie może mieć wykonanego żadnego remontu przez Spółdzielnię, za wyjątkiem usunięcia awarii zagrażających jego bezpieczeństwu lub mieszkańców budynku np. awarie gazowe.

10. Użytkownik wykonujący remont mieszkania we własnym zakresie jest zobowiązany na własny koszt wywieźć gruz i odpady tj. pozostałości po remoncie lub zlecić wywózkę Spółdzielni.
W przypadku nie wywieżenia gruzu i innych odpadów przez lokatora, Spółdzielnia dokona ich wywozu na koszt Użytkownika.
11. W przypadku wykonywania remontu mieszkania i uszkodzenia części wspólnych np. ścian klatek schodowych, Użytkownik dokona naprawy ściany na własny koszt pod rygorem wykonania tych prac przez Spółdzielnię na koszt Użytkownika.

§ 4

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy Użytkownika lub jego domowników obciążają Użytkownika.

§ 5

Naprawy i wymiany urządzeń wewnątrz lokalu nie zaliczone w regulaminie do obowiązków Spółdzielni – obciążają Użytkownika zajmującego ten lokal.

§ 6

Naprawy lokalu oraz wymiana urządzeń zaliczona do obowiązków Użytkownika oraz odnowienia lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego poza płatnościami czynszowymi (eksploatacyjnymi) uiszczonymi za używanie lokalu.

CZĘŚĆ II . ZASADY ROZLICZANIA SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

§ 7

1. Lokatorskie prawo do mieszkania.

- 1) Członek zwalniający lokal mieszkalny i przekazujący go Spółdzielni otrzymuje zwaloryzowany wkład mieszkaniowy lub jego wniesioną część, według wartości rynkowej lokalu wycenioną przez rzeczoznawcę na koszt członka. Rozliczenie to nie obejmuje długu obciążającego członka z tytułu przypadającego na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.
- 2) Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego jest tytuł prawny do otrzymania tego wkładu lub jego części jak również opróżnienie lokalu i przekazanie go w stanie wolnym Spółdzielni.
- 3) W przypadku ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego w trybie przetargu, przysługujący osobie uprawnionej wkład nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
- 4) Z wypłaconego wkładu mieszkaniowego osobie uprawnionej, Spółdzielnia potrąca wszelkie należności z tytułu nie zapłaconych przez członka opłat czynszowych lub innych zobowiązań za dany lokal mieszkalny.
- 5) Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 8

2. Własnościowe prawo do mieszkania.

- 1) Członek zwalniający lokal mieszkalny i przekazujący go do Spółdzielni otrzymuje jego wartość rynkową, oszacowaną przez rzeczoznawcę na koszt członka.

- 2) Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
- 3) Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa własnościowego prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy, obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
- 4) Warunkiem wypłaty wartości własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tego tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
- 5) Z wypłaconego wkładu budowlanego osobie uprawnionej, Spółdzielnia potrąca wszelkie należności z tytułu nie zapłaconych przez członka opłat czynszowych lub innych zobowiązań za dany lokal mieszkalny.

§ 9

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 31 maja 2006 roku Uchwałą nr^M.....
