

Regulamin napraw i konserwacji lokali mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Kuźniki” we Wrocławiu

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Naprawami (remontami) w rozumieniu regulaminu są czynności organizacyjno-techniczne mające na celu przywrócenie budynkowi mieszkalnemu lub jego integralnej części stanu zdolności użytkowej zgodnie z wymogami jego dokumentacji technicznej.

Konserwacją w rozumieniu regulaminu są działania profilaktyczne mające na celu utrzymanie budynku mieszkalnego lub jego integralnej części w stanie zdolności użytkowej przez planowe lub doraźne zabezpieczenie przed szkodliwym oddziaływaniem czynników otoczenia np. warunkami atmosferycznymi, korozją itp.

Dysponentami lokalu w rozumieniu regulaminu są członkowie Spółdzielni, a także najemcy, właściciele oraz posiadacze własnościowego prawa do lokalu nie będący członkami Spółdzielni.

Lokal mieszkalny w rozumieniu regulaminu to lokal objęty przydziałem lub umową na zasadzie lokatorskiego bądź własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności, lub najmu.

§ 2.

Regulamin wprowadza rozgraniczenie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych na:

- 1) naprawy należące do obowiązków Spółdzielni;
- 2) naprawy należące do obowiązków dysponentów lokali;
- 3) regulaminu nie stosuje się do lokali użytkowych przydzielanych przez spółdzielnię.

§ 3.

Naprawy należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego lub obciążają koszty eksploatacji.

Fundusz remontowy tworzony jest z opłat wnoszonych przez dysponentów lokali.

Stawkę odpisów na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza.

§ 4.

Spółdzielnia nie wykonuje napraw (remontów) w lokalach, które obciążone są zaległościami z powodu nie wnoszenia opłat czynszowych. Z postanowienia tego wyłącza się prace, których zaniechanie powodowałoby uszkodzenie elementów budynków lub stanowiło zagrożenie dla innych lokali lub mieszkańców.

§ 5.

Naprawy oraz konserwacje wewnątrz lokali należące do obowiązków dysponentów lokali mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową opłatą poza opłatami eksploatacyjnymi uiszczonymi za używanie lokalu.

NAPRAWY ORAZ PRACE KONSERWACYJNE NALEŻĄCE DO OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 6.

Zakres obowiązków Spółdzielni:

- 1) naprawa i konserwacja poziomów i pionów instalacji wodociągowej do pierwszego zaworu instalacji mieszkaniowej od strony pionów;
- 2) naprawa i konserwacja instalacji kanalizacyjnej do trójnika na pionie bez podejść;
- 3) naprawa i konserwacja instalacji c.o. w całości;
- 4) naprawa i konserwacja instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej łącznie z tablicą w lokalu, bez bezpieczników;
- 5) naprawa i konserwacja instalacji AZART;
- 6) naprawa i konserwacja instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed odbiornikiem;
- 7) wszelkie naprawy i konserwacje elementów konstrukcyjnych budynków oraz dotyczące pomieszczeń wspólnych;
- 8) naprawy i konserwacje zewnętrznych elementów dodatkowej zabudowy po upływie pięciu lat od podpisania aneksu włączającego jej powierzchnię do powierzchni lokalu stanowiącej podstawę wyliczania funduszu remontowego;
- 9) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń wewnątrz lokali powstałe na skutek niezawinionych przez mieszkańców awarii centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnych, przecieków przez dachy i przemarzania.

§ 7.

Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokali powstałe z winy dysponentów lokali lub ich domowników.

§ 8.

Wszelkie prace wykończeniowe wewnątrz lokali wykonywane są na koszt i ryzyko dysponentów lokali.

NAPRAWY I ROBOTY KONSERWACYJNE WEWNĄTRZ LOKALI NIENALEŻĄCE DO OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 9.

Do obowiązku dysponentów lokali należy:

- 1) malowanie (tapetowanie) sufitów i ścian;
- 2) malowanie mebli wbudowanych oraz grzejników i rur wewnątrz lokalu dla zabezpieczenia przed korozją;
- 3) konserwacja oraz naprawa okien i drzwi;
- 4) naprawa i konserwacji urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń;
- 5) naprawa i konserwacja dodatkowej zabudowy przed upływem okresu, o którym mowa w § 6., pkt.8. niniejszego Regulaminu.

ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE ZAJMOWANE NA WARUNKACH LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 10.

Rozliczenia Spółdzielni z tytułu udziału, wkładu, opłat eksploatacyjnych (czynszowych) z członkami zwalniającymi lokal dokonywane są zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 11.

Członek zwalniający lokal obowiązany jest:

- 1) przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym (pomalowanie ścian sufitów oraz drzwi i stolarki okiennej) lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię;
- 2) usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych.

§ 12.

Rozliczenie wkładu mieszkaniowego następuje na podstawie wyceny dokonanej przez osobę posiadającą uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego. Członek Spółdzielni nie może jednak otrzymać zwrotu wkładu mieszkaniowego większego niż wpłacony przez osobę obejmującą zwolniony lokal.

§ 13.

Niniejszy Regulamin został uchwalony Uchwałą nr 33/2005 z dnia 23 listopada 2005 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kuźniki” i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Marzena Molenda

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wojciech Uniatowicz