Załącznik do Uchwały Nr 43/2017
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„TEREBELSKA II" w Białej Podlaskiej
z dnia 11.05. 2017 r.

REGULAMIN
PODZIAŁU OBOWIĄZKÓW W ZAKRESIE NAPRAW I REMONTÓW ORAZ ROZLICZEŃ FINANSOWYCH W ZWIĄZKU ZE ZWALNIANIEM LOKALI W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „TEREBELSKIEJ II"

I. ZASADY OGÓLNE

§ 1

Podstawą prawną uchwały jest :

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późń. zm.),
2. § 91 pkt 13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „TEREBELSKA II" (uchwała Nr 7/2016 Walnego Zgromadzenia Członków).

§ 2

Poniższy regulamin wprowadza rozgraniczenie remontów lokali mieszkalnych na:

1. naprawy i konserwacje wewnątrz i na zewnątrz lokali mieszkalnych należące do obowiązków Spółdzielni,
2. naprawy i konserwacje wewnątrz i na zewnątrz lokali mieszkalnych nie należące do obowiązków Spółdzielni,
3. zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale.

§ 3

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z wyjątkami przewidzianymi w ustawie.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją

i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.

5. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
6. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

§ 4

1. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na remont zasobów mieszkaniowych i stanowi on element odrębnych opłat.
2. Szczegółowe zasady gospodarki funduszem określa regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego.
3. Środki funduszu remontowego niewykorzystane w danym roku kalendarzowym są przenoszone na rok następny, natomiast przekroczenia obciążają lata następne.
4. Wysokość stawek funduszu remontowego ustala Rada Nadzorcza.

§ 5

1. Jednostką przeliczeniową służącą do obciążania kosztami poszczególnych lokali jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu lub wskazania urządzeń pomiarowych.
2. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia przeprowadza w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
3. Fizyczną jednostką rozliczeniową gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkaniowych i użytkowych.
4. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych rozliczanie są w układzie odrębnych nieruchomości w podziale na lokale mieszkaniowe i użytkowe.

§ 6

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkaniowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, w tym powierzchnia mieszkalna powstała w wyniku dodatkowej zabudowy (z wyjątkiem balkonów, pralni, suszarni, strychów i piwnic).

§ 7

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 160 cm.

§ 8

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom (np. wspólne węzły sanitarne) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

2. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu wg umowy.

§9

Powierzchnie użytkowe mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczeń kosztów określa się wg dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię lub w przypadku braku takiej dokumentacji przez bezpośredni pomiar wg Polskiej Normy.

§ 10

1. Spółdzielnia nie wykonuje napraw (remontów) w lokalach, które obciążone są zaległościami z tytułów nie wnoszenia przez lokatorów opłat eksploatacyjnych. Z postanowienia tego wyłącza się roboty, których zaniechanie powodowałoby uszkodzenie elementów budynków lub stanowiło zagrożenie dla lokatorów.
2. Spółdzielnia nie wykonuje za odpłatnością napraw należących do obowiązków lokatora Spółdzielni.
3. Przy naprawach stolarki i podłóż we własnym zakresie obowiązki wynikające z gwarancji robót ponosi lokator.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE KONSERWACJI, NAPRAW I REMONTÓW WEWNĄTRZ I NA ZEWNĄTRZ POMIESZEŃ

§11

Zakres obowiązków Spółdzielni dotyczący konserwacji, napraw i remontów wewnątrz lokali obejmuje:

1. Naprawę stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu lub pokrycie 40% kosztów jej wymiany.
2. Naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, gazowniczej, ciepłej i zimnej wody do urządzenia pomiarowego.
3. Konserwację, naprawę i wymianę urządzeń pomiarowych ciepłej i zimnej wody i centralnego ogrzewania.
4. Konserwację, naprawę i wyminę pionów kanalizacyjnych.
5. Naprawę i wymianę przewodów instalacji elektrycznej do licznika.
6. Instalacji domofonowej w lokalu mieszkalnym, z wyłączeniem słuchawki domofonowej.
7. Konserwację, naprawę i malowanie zewnętrzne balustrad i osłon balkonów oraz logii.
8. Usuwanie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązku Spółdzielni, jeżeli szkody te zostały zgłoszone w Spółdzielni w terminie 30 dni licząc od daty ich powstania i członek nie dochodzi odszkodowania z tytułu ubezpieczenia.
9. Naprawy elewacji budynku .
   - naprawa i malowanie tynków zewnętrznych
   - uszczelnienia i usuwanie przecieków przez ściany zewnętrzne
   - naprawa drzwi wejściowych do klatki schodowej i drzwi wejściowych do piwnic.
   - naprawa okien na klatce schodowej i w piwnicach.
10. Naprawy dachu.
    - naprawy punktowe pokrycia dachowego
    - obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe

- naprawa i zabezpieczenie włazów dachowych

11. Naprawy wewnątrz budynku.
    - naprawa ścian piwnic,
    - uzupełnienia tynków na klatkach schodowych
    - naprawy posadzek we wspólnych ciągach komunikacyjnych
    - naprawa balustrad schodowych,
    - naprawa i konserwacja wszelkich instalacji biegnących w ciągach komunikacyjnych i w piwnicach lokatorów (taka piwnica powinna być oznakowane trwale numerem mieszkania, do którego jest przypisana)
12. Naprawa oświetlenia zewnętrznego budynku, korytarzy piwnicznych i klatek schodowych.
13. Spółdzielnia dokonuje naprawy lub wymiany zamka przy drzwiach wejściowych do piwnic (na zamek standardowy) i przekazuje po 1 kluczu lokatorowi mieszkania.

§12

1.W przypadku wymiany stolarki ustala się następujące zasady postępowania i dofinansowania z funduszu remontowego:

1) Spółdzielnia pokrywa 40% kosztów wymiany stolarki okiennej pod warunkiem ,że użytkownik lokalu wyrazi zgodę na pokrycie pozostałych 60% kosztów wymiany stolarki
2) Zaangażowanie środków Spółdzielni następuje zależnie od stanu technicznego wymienianej stolarki ,przy czym dofinansowanie może być dokonane nie częściej niż raz na 15 lat . Częstsza wymiana stolarki odbywa się bez dofinansowania ze strony Spółdzielni .
3) Podstawą do wypłaty dofinansowania jest koszt wymiany standardowej stolarki okiennej lub drzwiowej ustalony na podstawie cen wynikających z analizy przez Spółdzielnię ceny rynkowej na rynku lokalnym . Nowe ceny obowiązują od dnia 1 lutego każdego roku ,
4) Dofinansowanie następuje w kolejności składanych wniosków ,
5) Zasady i powyższe reguły dofinansowania dotyczą także mieszkańców ,którzy wymienili stolarkę nas warunkach dotychczas obowiązujących regulaminów Spółdzielni ,
6) Standard wymienionej stolarki oraz tryb wypłaty dofinansowania do wymienionej stolarki określa Zarząd Spółdzielni ,

2. Spółdzielnia nas wniosek użytkownika lokalu na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może dokonać naprawy istniejącej stolarki na następujących zasadach :

1) jeżeli koszt naprawy stolarki przekroczy 40% kosztów wymiany stolarki posiadacz lokalu jest zobowiązany pokryć nadwyżkę kosztów ponad tą wielkość,
2) posiadacz lokalu składa oświadczenie że w przypadku dokonania wymiany stolarki przed upływem 15 lat nie będzie ubiegał się o dofinansowanie do wymiany na zasadach określonych w ust. 1,
3) jeżeli naprawa jest dokonywana wielokrotnie na przestrzeni lat ,koszty naprawy podlegają zsumowaniu , przy uwzględnieniu postanowień pkt 1 i 2 ,przy czym za początek biegu terminu wymienionego w pkt 2 przyjmuje się datę pierwszej naprawy,

3. Spółdzielnia ma prawo w danym roku kalendarzowym zaniechania dopłat do wymiany stolarki z powodu wyczerpania środków na ten cel przeznaczonych

4. Zasady określone w ust. 1-3 mają odpowiednie zastosowanie do właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach Spółdzielni.
5. Rada Nadzorcza może ustalić odmienne indywidualne zasady określające wyminę stolarki.

III. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE KONSERWACJI, NAPRAW I REMONTÓW WEWNĄTRZ I NA ZEWNĄTRZ LOKALI

§ 13

1. Do obowiązków członka Spółdzielni zajmującego lokal w zasobach Spółdzielni na zasadach lokatorskiego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz najemców należy:
   1) Obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
      a) malowaniu sufitów i ścian co najmniej raz na 5 lat lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych tapet
      b) malowaniu drzwi i okien, grzejników, rur i innych urządzeń dla zabezpieczenia przed korozją w okresach – w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz na 5 lat.
      c) malowaniu logii i balkonów wraz z balustradami i osłonami od strony wewnętrznej – co najmniej raz na 3 lata w obowiązującej kolorystyce.
   2) Naprawa i konserwacja urządzeń technicznych – sanitarnych: wanien, mis klozetowych, sedesów, urządzeń płuczących, zlewozmywaków i umywalek (wraz z syfonami i wężykami), baterii oraz ich osprzętu, łącznie z wyminą tych urządzeń.
   3) Naprawa i wymiana podłóg, tynków ścian i sufitów zniszczonych z winy użytkownika (z wyjątkiem wad technologicznych).
   4) Naprawa i wymiana wykładzin podłogowych i ściennych.
   5) Naprawa i wymiana kuchenek gazowych i elektrycznych, piecyków gazowych oraz wbudowanych mebli itp.
   6) Naprawa i wymiana osprzętu instalacji elektrycznej i RTV.
   7) Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych do pionów zbiorczych urządzeń sanitarnych lokalu.
   8) Konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej wraz z okuciami i uszczelnieniem oraz wymiana uszkodzonego szklenia stolarki okienno – drzwiowej i świetlików.
   9) Naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej związane funkcjonalnie z lokalem zniszczonym z winy użytkownika.

2. W sytuacji gdy lokator uchyla się od wykonania prac, a ich zaniechanie powoduje negatywne skutki dla budynku, jego konstrukcji lub dla osób trzecich, Spółdzielnia może dokonać doraźnej naprawy polegającej na zabezpieczeniu lokalu przed skutkami usterki, albo wykonać prace w celu jej usunięcia. W takiej sytuacji lokator zostanie obciążony kosztami prac i materiałów według stawek stosowanych w ZSM.
3. Zasady określone w ust. 1 mają odpowiednie zastosowanie do właścicieli lokali mających lokale w zasobach Spółdzielni.

§ 14

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu i pomieszczeń wspólnego użytku powstałe z winy właściciela, użytkownika lub domowników zamieszkujących w danym lokalu obciążają ich odpowiednio.

§ 15

Właściciel (użytkownik) może z własnych środków i na własną odpowiedzialność dokonać dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu podnosząc w sposób trwały jego standard.

§ 16

Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań i lokali stanowiących własność Spółdzielni wymaga zgody Administracji Spółdzielni ,przy czym w przypadku każdej formy własności lokalu zgoda jest wymagana , jeżeli zmiany są połączone z trwałymi zmianami układu funkcjonalnego lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

IV. ZASADY ROZLICZEŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

§ 17

Członek zwalniający lokal mieszkalny lub użytkowy obowiązany jest:

1. Przekazać Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu powinno polegać na pomalowaniu bądź tapetowaniu w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału.
2. Pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych oraz innych elementów wykończenia zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne jego wyposażenie.
3. Pokryć koszty zużycia lub wymiany podłóg, wykładzin, tynków zniszczonych z winy użytkownika.
4. Pokryć koszty zużycia lub wymiany stolarki okiennej i drzwiowej zniszczonych z winy użytkownika.

§ 18

Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalniający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia po uwzględnieniu kosztów zużycia
a członek obejmujący lokal wpłaca tą samą kwotę.

§ 19

W przypadku gdy lokal wraz z wyposażeniem przekazywany jest Spółdzielni, wypłacana członkowi **kwota stanowi ostateczne rozliczenie** za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne, jeżeli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym do dalszego używania.

V. NAPRAWY ORAZ ROBOTY KONSERWACYJNE POZOSTAŁE

§ 20

Zakazuje sie użytkownikom lokali wykonywania następujących robót:

a) montażu wentylatorów elektrycznych do przewodów wentylacji i szachów instalacyjnych,
b) trwałej zabudowy szachtów instalacyjnych oraz wykorzystywania ich na cele gospodarcze,
c) przeróbek instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed urządzeniami,
d) malowania stolarki okiennej zewnętrznej, balkonów i loggii oraz elementów konstrukcyjnych niezgodnie z kolorystyka budynku.

Bez pisemnej zgody Spółdzielni, zakazuje się użytkownikom lokali wykonywania następujących robót:

a) montażu osłon balkonowych,

b) montażu krat na balkonach i loggiach.
c) zabudowy balkonów i loggii,
d) demontażu i wymiany grzejników,
e) zabudowy ciągów komunikacyjnych,
f) przeróbek ścian konstrukcyjnych i działowych,
g) przeróbek instalacji elektrycznej, gazowej, wod- kan i c.o.
h) wymiany stolarki okiennej,
i) montażu urządzeń telekomunikacyjnych, radiowo-telewizyjnych i łączności
j) montażu szyldów i reklam,
k) montażu żaluzji i rolet zewnętrznych,
l) montażu urządzeń klimatyzacyjnych.

VI. INNE POSTANOWIENIA

§ 21

W ramach wnoszonych opłat za używanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

1. Utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków.
2. Sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkań.
3. W okresie grzewczym – utrzymanie normatywnej temperatury.
4. Dostarczenie podgrzanej wody o normatywnej temperaturze.
5. Sprawną obsługę administracyjną.

§ 22

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych użytkowych mogą korzystać z częściowych zwolnień z opłat w przypadku niedogrzania mieszkań. Bonifikata dotyczy tylko lokali, dla których jednostką rozliczeniową jest 1m² pow. użytkowej.
2. Za niedogrzewanie mieszkanie przysługuje bonifikata liczona za każdy dzień niedogrzania, jeżeli temperatura w lokalu przez co najmniej dwa kolejne dni wynosi:
   a) +15°C lub mniej – w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej.
   b) poniżej +18°C ale nie niższej niż +15°C – w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej.
3. Wszelkie prace związane z wymianą i przesuwaniem grzejników mogą być prowadzone wyłącznie pomiędzy sezonami grzewczymi i za zgodą ZSM.
4. Zgłoszenia awarii, czyli nagłych i nieprzewidzianych uszkodzeń, należy przekazywać do Administracji w godzinach 7^{30} - 15^{00}
5. Poza godzinami przy Administracji, w czasie dni wolnych i świąt, zgłoszenia awarii należy kierować do Konserwatorów dyżurujących. Telefony podane są na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych.

§ 23

Regulamin niniejszy zatwierdzony został na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 11.05.....2017 r. uchwałą RN nr 43..... i wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia.