

R E G U L A M I N

obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw zajmowanych pomieszczeń

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Celem niniejszego regulaminu jest ustalenie obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali.

II. Podział napraw wewnątrz lokali będące obowiązkiem Spółdzielni § 2, § 3 i § 4 oraz członków § 5, § 6,

§ 2

Naprawami w rozumieniu regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokali.

§ 3

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należą:

1. Naprawy wszystkich przewodów instalacji elektrycznej znajdującej się w lokalu (z wyłączeniem gniazd wtykowych, przełączników, punktów świetlnych, opraw i bezpieczników wchodzących w zakres wyposażenia lokalu) gdy wada lub usterka nie wynika z uszkodzeń mechanicznych, niewłaściwej eksploatacji i przeróbek dokonanych bez zgody Spółdzielni lub przez nieuprawnione osoby.
2. Naprawy całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z zaworem termostatycznym i ciepłej wody (od zasuw rozdzielaczy w węźle cieplnym) gdy wada lub usterka nie wynika z uszkodzeń mechanicznych, niewłaściwej eksploatacji i przeróbek dokonanych bez zgody Spółdzielni lub przez nieuprawnione osoby.
3. Zamontowanie urządzeń pozwalających na rozliczenie opłat za ciepło tj. podzielników kosztów:
 - 3.1. pierwszy podzielnik na każdym odbiorniku ciepła montowany jest na koszt Spółdzielni,
 - 3.2. w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia podzielnika kosztów przez lokatora (członka) koszt jego wymiany ponosi lokator.
4. Montaż na wniosek lokatora zaworów termostatycznych.
 - 4.1 odpłatność za zawór termostatyczny i jego montaż ponosi lokator,
 - 4.2 należność za wykonanie usługi może być rozłożona na wniosek lokatora na raty. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd MSM.
5. Naprawa i remont całej wewnętrznej instalacji gazowej (z wyłączeniem konserwacji i napraw liczników i odbiorników) oraz regulacja kuchni gazowej, gdy wada lub usterka nie wynika z uszkodzeń mechanicznych, niewłaściwej eksploatacji i przeróbek dokonanych bez zgody Spółdzielni lub przez nieuprawnione osoby.
 - 5.1 Przeglądy okresowe wewnętrznej instalacji gazowej wraz z odbiornikiem.
6. Montaż (na wniosek lokatora) urządzeń pomiarowych ciepłej i zimnej wody.

6.1 koszty pierwszych urządzeń pomiarowych oraz ich montażu ponosi w 100 % lokator,

6.2 należność za wykonanie usługi może być na wniosek lokatora rozłożona na raty. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd MSM.

7. Naprawa całej wewnętrznej instalacji wodnej do zaworów odcinających wraz z zaworem oraz instalacji kanalizacyjnej wraz z urządzeniami pomiarowymi (z wyłączeniem baterii, zlewozmywaków, umywalek, wanien, spłuczek wraz z wężykiem, muszli klozetowych, desek sedesowych, natrysków itp. wyposażenia) gdy wada lub usterka nie wynika z uszkodzeń mechanicznych, niewłaściwej eksploatacji i przeróbek dokonanych bez zgody Spółdzielni lub przez nieuprawnione osoby.

8. Legalizacyjna wymiana wodomierzy wody ciepłej i wody zimnej

8.1 Odpłatność za w/w każdorazowo ustala rada nadzorcza odrębną uchwałą.

9. Naprawy płyt betonowych balkonów (logii) gdy wada lub usterka nie wynika z uszkodzeń mechanicznych, niewłaściwej eksploatacji i przeróbek dokonanych bez zgody Spółdzielni lub przez nieuprawnione osoby.

10. Organizacja wymiany stolarki okiennej. Koszt nabycia stolarki okiennej, wymiany i materiałów pomocniczych w 100% finansowany jest przez lokatorów

10.1	okres	w/g użytkowania	–	poniższych do	10	zasad: lat
	50%	-	należności	-		jednorazowo

50% - kwota pozostała rozłożona na 36 raty miesięczne, nieoprocentowane.

10.2	okres	użytkowania	10	–	15	lat
	20%	-	należności	-		jednorazowo

80% - kwota pozostała rozłożona na 60 rat miesięcznych nieoprocentowanych

10.3	okres	użytkowania	powyżej		15	lat
	10%	-	należności	-		jednorazowo

90% - należności rozłożone na 60 nieoprocentowanych rat.

10.4	osoby	posiadające		pełną		własność
	20%	-	należność	-		jednorazowo

80% - należność rozłożona na 36 rat nieoprocentowanych

10.5	osoby, które	powtórnie	ubiegają	się	o	montaż stolarki okiennej
	20%	-	należność	-		jednorazowo.

80% - należność rozłożona na 36 rat nieoprocentowanych.

11. O ilości stolarki okiennej wymienianej w danym roku kalendarzowym decyduje Zarząd MSM na podstawie planu remontów zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą MSM.

12. Termin wymiany stolarki ustalają administracje poszczególnych osiedli na podstawie kolejności rejestracji podań oraz po dokonaniu przez lokatorów pierwszej wpłaty w kasie MSM.

12.1 w przypadkach indywidualnych (zamiana mieszkań, nabycie prawa do lokalu, termorenowacja budynku) skrócenie terminu oczekiwania na wymianę stolarki okiennej decyzję o warunkach finansowania podejmuje Zarząd MSM.

12.2 koszty montażu stolarki okiennej finansowane są z funduszu na remonty rozliczanego na osiedla mieszkaniowe. Fundusz ten powstaje z opłat wnoszonych przez członków w ramach opłat miesięcznych za użytkowanie lokali.

12.3. „Warunkiem skorzystania przez osoby posiadające pełną własność z opisanego w § 10 ust. 10.4 sposobu finansowania kosztu nabycia stolarki okiennej, wymiany i materiałów pomocniczych, jest dokonanie zabezpieczenia

wierzytelności Spółdzielni z tego tytułu. Właściciele lokalu zobowiązani są w tym celu zawrzeć ze Spółdzielnią umowę określającą wysokość wierzytelności do określonej sumy pieniężnej (80% kosztów), warunki i harmonogram jej spłaty oraz wystawić weksel własny in blanco zabezpieczający wierzytelność przewidzianą w umowie o finansowanie wraz z deklaracją wekslową do weksla. Odmowa wystawienia weksla, zgodnie z powyższymi zapisami, jest równoznaczna z koniecznością poniesienia ustalonych kosztów nabycia stolarki okiennej, wymiany i materiałów pomocniczych jednorazowo w 100%.”

13. Naprawa instalacji domofonowej w przypadku wnoszenia przez lokatorów opłat za konserwację domofonów polegająca na robotach konserwacyjnych i wymianie zużytych elementów instalacji w celu utrzymania jej sprawności oraz wymianie zamka lub wkładki oraz kluczy spowodowane wymianą wkładki

13.1. Koszty montażu instalacji domofonowej (na wniosek lokatorów) ponoszą w 100% lokatorzy

13.2. Koszty wymiany istniejącej instalacji domofonowej na nową:

13.2.1 w przypadku wnoszenia przez lokatorów opłat za konserwację domofonów w 50% ponoszą lokatorzy i w 50% spółdzielnia,

13.2.2 w pozostałych przypadkach lokatorzy pokrywają 100% kosztów wymiany instalacji domofonowej na nową

13.3 Koszty wymiany unifonu zamontowanego wewnątrz w 100% ponoszą lokatorzy

13.4 Koszty wymiany centrali zbiorczej:

13.4.1 pokrywają w 100% lokatorzy gdy okres jej użytkowania jest krótszy niż 3 lata

13.4.2 w pozostałych przypadkach koszty wymiany pokrywa spółdzielnia

13.5 Przez koszty montażu i wymiany instalacji domofonowej oraz ich podzespołów, o których mowa w pkt. 13.1; 13.2; 13.3; 13.4 należy rozumieć koszty ustalone odrębną decyzją Zarządu Spółdzielni. Są one dzielone w równych częściach na wszystkich lokatorów których dotyczy montaż lub wymiana instalacji domofonowej.

14. Wymiana zamka i wkładki do drzwi piwnicznych finansowana jest przez MSM, natomiast dorobienie kluczy do ww – przez lokatora

15. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokali w wyniku awarii.

16. Naprawa uszkodzeń lub usterek wynikłych z ujawnienia się wad ukrytych załatwiana jest przez Zarząd MSM w sposób indywidualny na podstawie opinii komisji powołanej przez Zarząd MSM.

17. Przeglądy okresowe instalacji wewnętrznej gazowej wraz z odbiornikiem oraz instalacji elektrycznej, pionów wodociągowych, kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania.

§ 4

1. Naprawy o których mowa w § 3 w ust.1;2; 3; 5; 7; 9; 10; 12.2; 13; 15; 16 finansowane są z funduszu na remonty rozliczanego na osiedla mieszkaniowe. Fundusz ten powstaje z opłat wnoszonych przez członków w ramach opłat miesięcznych za użytkowanie lokali.

2. Zgoda Spółdzielni, o której mowa w § 3 ust.1-7 oznacza pisemną decyzję Zarządu Spółdzielni.

3. Wykonanie robót przez osoby uprawnione oznacza wykonanie robót przez

Spółdzielnię lub odebranie (pisemny protokół odbioru) przez upoważnionych pracowników Spółdzielni.

§ 5

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają bezpośrednio użytkowników posiadających tytuł prawny do danego lokalu.

2. Szczególnym obowiązkiem osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu w budynku Spółdzielni jest odnawianie lokalu polegające na:

2.1 Konserwacji ścian i sufitów poprzez malowanie oraz tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z trwałości farb bądź tapet i wyglądu estetycznego pomieszczeń w celu zabezpieczenia ich przed korozją z częstotliwością wynikającą z trwałości farb (lakierów) i wyglądu estetycznego.

2.2 Konserwacji poprzez malowanie farbami olejnymi lub lakierowanie:

2.2.1 stolarki okiennej (wraz z zewnętrzną stroną),

2.2.2 stolarki drzwiowej (z wyjątkiem zewnętrznej strony drzwi wejściowych),

2.2.3 ścian przeznaczonych do malowania,

2.2.4 zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, baterii, misek klozetowych,

2.2.5 grzejników, rur i balustrad balkonów (logii).

2.3 Konserwacji i naprawie stolarki okiennej po okresie gwarancji.

2.4 Naprawie i wymianie podłóg, posadzek wraz z podłożem.

2.5 Naprawie i wymianie drzwi wewnętrznych i zewnętrznych do lokali

2.6 Naprawie urządzeń techniczno - sanitarnych w mieszkaniach łącznie z wymianą

tych urządzeń (wymienionych w nawiasach w §3 ust. 1, 4, 5, 7, 13

2.6.1 obudowy pionów wodno-kanalizacyjnych winny umożliwiać łatwy dostęp w celu wymiany zaworów, urządzeń pomiarowych lub rurociągów.

2.7 Naprawie i wymianie domofonów wraz z instalacją- dotyczy osób, które nie wyraziły zgody na konserwację przez MSM.

2.8 Osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu są zobowiązane do udostępnienia tego lokalu pracownikom spółdzielni lub osobom przez spółdzielnię upoważnionym w celu:

2.8.1 dokonania przeglądu technicznego i sprawdzenia prawidłowości działania instalacji wewnętrznych

2.8.2 dostępu do urządzeń pozwalających na rozliczenie zużycia mediów

2.8.3 wymiany legalizacyjnej liczników wody zimnej i wody ciepłej

2.9 W przypadku odmowy udostępnienia lokalu w wymienionych w pkt:2.8 celach Spółdzielnia skieruje sprawę do organów ścigania, a ewentualne koszty obciążą lokatora.

§ 6

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokali spowodowane przez członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.

§ 7

W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni stosuje się podział zakresu obowiązków analogiczny jak w § 3, 4, 5, 6 i 7, pod warunkiem wprowadzenia tego podziału do umowy z najemcą.

III. Postanowienia końcowe.

§ 8

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą MSM (Uchwała RN

nr 13/2011) w dniu 30.03.2011r. roku i obowiązuje od daty uchwalenia.