

<i>Regulamin w/s określenia obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz mieszkań oraz rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalniającymi mieszkania</i>	<i>Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.05.2006 Uchwałą nr 4/2006</i>	<i>Obowiązuje od dnia 29.05.2006</i>
---	---	--------------------------------------

**REGULAMIN
W SPRAWIE OKREŚLENIA OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI
I CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ
MIESZKAŃ
ORAZ ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z OSOBAMI
ZWALNIAJĄCYMI MIESZKANIA.**

Na podstawie § 74 i 75 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej "PLENER" we Wrocławiu, uchwała co następuje:

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Przez naprawy, w pojęciu niniejszego regulaminu, należy rozumieć roboty konserwacyjne, remontowe, wymianę zużytych lub uszkodzonych urządzeń oraz elementów wykończenia i wyposażenia mieszkania.
2. Przez użytkownika, w pojęciu niniejszego regulaminu, należy rozumieć osobę, korzystającą z lokalu na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 3

1. Podstawowe obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw, przeglądów i innych czynności wewnątrz lokali mieszkalnych obejmują:
 - 1) naprawy:
 - a) przewodów wodociągowych, łącznie z zaworem głównym w lokalu mieszkalnym;
 - b) całość instalacji gazowej do ostatniego zaworu przed urządzeniem włącznie, bez gazomierza, usuwanie nieszczelności instalacji gazowej z wyjątkiem odbiorników.
W przypadku samowolnej przebudowy instalacji gazowej przez użytkownika, jest on zobowiązany do zlecenia na własny koszt sprawdzenia szczelności instalacji gazowej przez uprawniony zakład, zaś protokół próby szczelności zobowiązany jest niezwłocznie przedłożyć Spółdzielni.
 - c) przewodów elektrycznych do tablicy licznikowej łącznie z tablicą- zadanie to nie obejmuje bezpieczników oraz instalacji osprzętu wewnątrz lokalu;

- d) pionów kanalizacyjnych bez przyłączy, kratek ściekowych i muszli ustępowych;
 - e) całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, zarówno w budynku, jak i w lokalu;
 - f) przewodów wentylacyjnych i spalinowych na całych długościach oraz zapewnienia im sprawnego działania;
 - g) balkonów i loggii wraz z obróbkami blacharskimi oraz parapetów;
 - h) usuwanie zacieków, powstałych w związku z nieszczelnością dachu, pionów kanalizacyjnych, wodociągowych oraz c.o., a także przecieków przez ściany lub stropy.
- 2) Okresowe przeglądy:
- a) raz w roku- cała instalacja gazowa, zarówno w budynkach jak i w lokalach mieszkalnych oraz sprawność przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych) na całych ich długościach;
 - b) raz na 5 lat- całej instalacji elektrycznej w budynkach i lokalach mieszkalnych, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, odporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji;
 - c) raz na 5 lat- stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku.
- 3) Egzekwowanie od zleceńbiorców, wykonujących prace remontowo-budowlane, właściwej jakości wykonawstwa robót, dotrzymywania terminów oraz usuwania wad, ujawnionych w okresie rękojmi.
2. Naprawy i przeglądy, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 i 2, finansowane są z funduszu remontowego i eksploatacyjnego.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 4

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do:
- 1) natychmiastowego zawiadomienia Spółdzielni o wszelkich dostrzeżonych usterkach i awariach wewnątrz lokalu mieszkalnego, pod rygorem pozbawienia prawa do dokonania napraw na koszt Spółdzielni;
 - 2) udostępnienia lokalu w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych ze Spółdzielnią, celem przeprowadzenia przeglądu technicznego, remontu albo usunięcia awarii.

§ 5

1. Użytkownik obowiązany jest utrzymywać mieszkanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz wykonywać we własnym zakresie i na własny koszt następujące naprawy, wymiany i odnowienia:
- 1) naprawy wszystkich przewodów instalacyjnych, wchodzących w zakres standardowego wyposażenia mieszkań od głównych zaworów instalacji wodociągowych, instalacji elektrycznej od licznika energii elektrycznej oraz odpływów nieczystości płynnych na odcinku od pionów kanalizacyjnych oraz wymianę gazomierza;

- 2) wymianę zużytych uszczelki w zaworach czerpalnych nad: wannami, zlewami, umywalkami, w ustępowych spłuczkach oraz w automatach ciśnieniowych;
- 3) naprawę ścian, sufitów, malowanie i uzupełnienie ubytków tynku wewnątrz lokalu mieszkalnego;
- 4) wymianę, naprawę i konserwację stolarki okiennej i drzwiowej;
- 5) naprawę urządzeń techniczno- sanitarnych w lokalu mieszkalnym, łącznie z wymianą tych urządzeń, dotyczy to:
 - a) wanny łącznie z syfonem, odpływem, baterią i natryskiem oraz przeczyszczania kratki ściekowej;
 - b) zlewozmywaka z syfonem;
 - c) termy gazowej lub elektrycznej;
 - d) zaworów czerpalnych;
 - e) muszli ustępowej z sedesem i spłuczką;
 - f) umywalki z syfonem i baterią;
 - g) brodzika z natryskiem i odpływem,
- 6) naprawę i wymianę podłóg, łącznie z podłożem;
- 7) odnowienie mieszkania;
- 8) naprawa i konserwacja domofonów należy do obowiązków członków, chyba że konserwację za odpowiednią odpłatnością przejęła od członków Spółdzielnia;
- 9) naprawę lub wymianę uszkodzonych zamków, zamknięć i tym podobnych elementów w oknach, drzwiach oraz wbudowanych szafach;
- 10) udrażnianie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych wewnątrz lokalu mieszkalnego;
- 11) uzupełnianie oszklenia drzwi i okien;
- 12) bieżącą konserwację balkonów, loggie- malowanie według kolorystyki, uzgodnionej ze Spółdzielnią;
- 13) przed rozpoczęciem prac, wymienionych w punkcie 1, 2, 3,4, 5, 6, 7 i 12, użytkownik obowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni na ich wykonanie.

§ 6

1. Koszty naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu, powstałe z winy użytkownika lub jego domowników, obciążają użytkownika.
2. W szczególnych przypadkach, po komisyjnym ustaleniu rozmiarów i przyczyny szkody, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o pokryciu kosztów naprawy tych uszkodzeń.
3. Spółdzielnia ma prawo kontrolować wykonywanie obowiązków przez użytkowników, określonych w § 4 i 5 niniejszego regulaminu. W razie stwierdzenia rażących zaniedbań, szczególnie w zakresie nieszczelności odbiorników gazowych, wyznaczy termin ich usunięcia przez użytkownika, drogą zlecenia wykonania roboty przez koncesjonowany zakład, po bezskutecznym upływie terminu zgłosi ten fakt zakładowi gazowniczemu, celem odcięcia dopływu gazu do tego lokalu mieszkalnego.
4. Przepisy w ust. 3 stosuje się odpowiednio do instalacji elektrycznej i przewodów kominowych.

§ 7

Przepisy § 3- § 6 stosuje się również do lokali mieszkalnych, użytkowanych na zasadzie umowy najmu i do lokali użytkowych, w przypadkach, gdy umowa najmu lokalu użytkowego nie określiła wzajemnych obowiązków w tym zakresie, odnoszących się do Spółdzielni i najemcy.

IV. ROZLICZENIA SPÓŁDZIELNI Z OSOBAMI ZWALNIAJĄCYMI MIESZKANIA UŻYTKOWE NA ZASADACH SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO I WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU.

§ 8

Przy sprzedaży własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przez jego posiadacza osobie prywatnej oraz przy zamianach indywidualnych, Spółdzielnia nie pośredniczy w rozliczeniach pomiędzy zwalnającym a przejmującym lokal mieszkalny. Przejęcie lokalu następuje z zachowaniem ciągłości eksploatacyjnej. Spółdzielnia odbiera od stron stosowne oświadczenia.

§ 9

1. Przy przejściu mieszkania przez Spółdzielnię należy sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy, podpisany przez członka lub najemcę i przedstawiciela Spółdzielni.
2. W przypadku przejścia lokalu przez Spółdzielnię, w wyniku niemożności ustalenia ustawowych następców, przy występującym zadłużeniu z tytułu opłat za użytkowanie mieszkania, kwoty ewentualnych potrąceń oblicza się z wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, ewentualnie z kaucji, a w przypadku przewyższającym kwotę wkładów różnica wlicza się w koszty Spółdzielni.

§ 10

Oceny stopnia zużycia lokali i urządzeń w nim zamontowanych dokonuje rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym, który stanowi podstawę do rozliczeń wkładów budowlanych i mieszkaniowych. Koszt operatu pokrywa mieszkaniowiec.

§ 11

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Plener” dnia 29.05.2006 uchwałą nr 4/2006 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.