

REGULAMIN

**OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI
I CZŁONKÓW - LOKATORÓW W ZAKRESIE
NAPRAW I KONSERWACJI WEWNĄTRZ LOKALI
MIESZKALNYCH ORAZ ZASAD ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI
Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE .**

**Walecka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa
w Wałczu**

POSTANOWIENIA OGÓLNE:

§ 1

Postanowienia niniejszego regulaminu opracowane zostały na podstawie przepisów:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. nr 188, poz.1848 z późn. zmianami),
- 2) ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami),
- 3) art.471 ustawy Kodeks Cywilny,
- 4) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. nr 74, poz. 836z późn. zmianami),
- 5) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r nr 75, poz. 690 z późn. zmianami),
- 6) ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami),
- 7) Statutu Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej zarejestrowanego postanowieniem Sądu Rejonowego w Koszalinie w dniu 19.04.2012r.

§ 2

Ileć w regulaminie jest mowa o :

- 1) naprawie - należy przez to rozumieć działalność polegającą na okresowym wykonaniu niezbędnych robót dla utrzymania budynku i lokali mieszkalnych w należyтым stanie technicznym .Zakres napraw powinien obejmować w pierwszej kolejności roboty polegające na zapewnieniu bezpieczeństwa mieszkańcom oraz roboty zabezpieczające budynek i jego elementy przed niszczeniem ,
- 2) Konserwacji – należy przez to rozumieć dokonywanie zabiegów mających na celu utrzymanie instalacji technicznych i urządzeń sanitarnych w budynku i lokalach mieszkalnych w dobrym stanie lub uchronienie ich przed zniszczeniem i przedwczesnym zużyciem ,
- 3) remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego , a nie stanowiących bieżącej konserwacji ,

- 4) modernizacji - należy przez to rozumieć trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu , przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu ,
- 5) wnętrzu lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię lokalu wynikającą z przydziału lokalu lub umowy o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu z wyłączeniem balkonów i logii , wyznaczoną ścianami zewnętrznymi tego lokalu wyposażoną w stolarkę okienną i drzwiową , instalację elektryczną , wodno - kanalizacyjną , gazową , centralnego ogrzewania , wraz z urządzeniami sanitarnymi , gazowymi , centralnego ogrzewania oraz podłoga betonowe i wykładziny podłogowe .
- 6) wartości rynkowej lokalu - należy przez to rozumieć , przewidywaną cenę , możliwą do uzyskania na rynku , ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego z uwzględnieniem cen transakcyjnych wg zasad art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz.U. z 2010r .nr 102, poz.651 z późn.zm./
- 7) członek - lokator – dotyczy członków spółdzielni , właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni , osób niebędących członkami spółdzielni , którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz najemców .

§ 3

Przepisom regulaminu nie podlegają:

- 1) garaże,
- 2) lokale mieszkalne i użytkowe wynajmowane przez Spółdzielnię,

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 4

Spółdzielnia jako właściciel lub współwłaściciel i zarządca budynków jest zobowiązana do :

1. utrzymania sprawnego działania instalacji i urządzeń technicznych stanowiących normatywne wyposażenie, umożliwiając członkowi – lokatorowi Spółdzielni korzystanie z instalacji wewnętrznych i urządzeń techniczno-sanitarnych znajdujących się w lokalu mieszkalnym oraz do zapewnienia ogrzewania lokalu, sprawnego działania innych urządzeń ogólnego użytku.

2. Utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców, a także jego otoczenia,

3. Remont i konserwacja budynku, pomieszczeń wspólnego użytku, urządzeń technicznych wymienionych w ust. 1 i 2 oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn z zastrzeżeniem, że członka-lokatora Spółdzielni obciąża obowiązek pokrycia szkody powstałej z jego winy,

§ 5

1. Spółdzielnia wewnątrz lokalu mieszkalnego dokonuje okresowych pomiarów i kontroli sprawności stanu technicznego:

- a) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych) co najmniej raz w roku,

- b) instalacji elektrycznej co najmniej raz na 5 lat.

2. Spółdzielnia dokonuje okresowe pomiary i kontrolę instalacji piorunochronnej co najmniej raz na 5 lat .

3. Wyniki badań i kontroli stanu technicznego instalacji i osprzętu, o których mowa w ust. 1 i 2 w czasie użytkowania lokalu dołącza się do książki obiektu budowlanego.

§ 6

Przed oddaniem lokalu do zamieszkania członkowi-lokatorowi Spółdzielni, zwolnionego przez dotychczasowego użytkownika, Administracja Spółdzielni sporządza pisemny protokół zdawczo – odbiorczy lokalu.

§ 7

1. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmują:

- 1) naprawę i wymianę instalacji gazowej w zakresie pionów i poziomów do kurka gazowego przy liczniku bez urządzeń odbiorczych (kuchenki, piecyki), natomiast budynki wyposażone w liczniki zbiorcze do kurka gazowego przy kuchence,
- 2) naprawę i wymianę instalacji wodociągowej w zakresie pionów i poziomów do zaworu głównego w mieszkaniu włącznie (bez rozprowadzenia i osprzętu) oraz legalizację wodomierzy,
- 3) naprawę i wymianę instalacji kanalizacyjnej w zakresie pionów i rozgałęzień bez podłączeń odpływowych, syfonów, umywalek, zlewów i muszli klozetowych,
- 4) naprawę i wymianę instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i osprzętem (zawory grzejnikowe z głowicami, podzielniki kosztów),
- 5) naprawę i wymianę instalacji elektrycznej do licznika,
- 6) naprawę i wymianę instalacji domofonowej bez osprzętu (aparatu słuchawkowego)
- 7) naprawę i udrożnienie przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych.

2. Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania właściwego stanu techniczno-sanitarnego i estetycznego budynków i ich otoczenia obejmują:

- 1) utrzymanie w stanie sprawności oświetlenia zewnętrznego osiedli, jeżeli stanowi ono własność Spółdzielni,
- 2) zapewnienie oświetlenia powierzchni komunikacyjnej w budynkach oraz pomieszczeniach ogólnego użytku,
- 3) zapewnienie dogodnych przejść między budynkami na terenach osiedlowych,
- 4) wyposażenie budynków w numery administracyjne,
- 5) sprzątanie, zgodnie z przyjętym harmonogramem, korytarzy piwnicznych, suszarni, wiatrołapów,
- 6) utrzymanie czystości, usuwanie skutków gołoledzi i odśnieżanie pieszych ciągów komunikacyjnych na terenie osiedli oraz parkingów osiedlowych,
- 7) koszenie trawy, pielęgnacja krzewów i drzew,
- 8) okresową wymianę piasku w piaskownicach,
- 9) bieżącą naprawę zniszczonych urządzeń zabawowych oraz terenów zielonych,
- 10) deratyzację, dezynfekcję i dezynsekcję pomieszczeń ogólnego użytku,
- 11) zabezpieczenie okien przed utratą ciepła w pomieszczeniach ogólnego użytku.

§ 8

Jeżeli lokal lub budynek wymaga napraw lub remontu obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia zawiadamia członka - lokatora o terminie ich wykonania, a członek- lokator zobowiązany jest udostępnić lokal w celu wykonania koniecznych robót.

OBOWIĄZKI CZŁONKA – LOKATORA SPÓŁDZIELNI

§ 9

Członek-lokator Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz przestrzegać obowiązującego w Spółdzielni regulaminu porządku domowego,
- 2) dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, a w szczególności: drzwi wejściowe do budynku, klatki schodowe, korytarze, suszarnie, pralnie i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
- 3) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie osób zamieszkujących w lokalu.

§ 10

1. Naprawy wewnątrz lokali, nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają członków-lokatorów zajmujących te lokale.

Jako szczególne obowiązki członka-lokatora i najemcy lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

- 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych ,
- 2) naprawy okien, łącznie z ich wymianą, w tym wymianę zamków i okuć,
- 3) naprawy drzwi, łącznie z ich wymianą, w tym wymianę zamków i okuć,
- 4) naprawy wszystkich urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń (np. wanna, zlewozmywak i umywalka wraz z syfonem i baterią ; kuchenka gazowa , piecyk gazowy , dwufunkcyjny piec gazowy , miska ustępowa wraz z sedesem i spłuczką itp.).
- 5) naprawę lub wymianę instalacji elektrycznej wraz z osprzętem (np. gniazda, przełączniki, zabezpieczenia, dzwonki itp.),
- 6) naprawę lub wymianę instalacji wodociągowej od baterii do zaworu głównego w mieszkaniu bez legalizacji wodomierzy ,
- 7) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

- 8) naprawę lub wymianę wewnętrznej instalacji gazowej od urządzeń do licznika , natomiast w budynkach wyposażonych w liczniki zbiorcze od urządzeń do kurka gazowego ,
- 9) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 10) malowanie drzwi od strony wewnętrznej i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej balustrad , wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, wraz z instalacjami , celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Wymiana okien i drzwi wejściowych należy do obowiązków członków-lokatorów i może być dofinansowana przez Spółdzielnię w wysokości do 50% kosztów standardu .Szczegółowe zasady kwalifikacji i wymiany okien określa załącznik nr 1 do regulaminu w sprawie sposobu kwalifikowania okien i drzwi wejściowych w mieszkaniu do wymiany oraz zasad dofinansowania tej wymiany.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka-lokatora, najemcy lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka-lokatora Spółdzielni lub najemcę lokalu.
4. W przypadku dokonywania przeróbki lub wymiany instalacji elektrycznej, gazowej lub ich elementów w lokalu z własnej inicjatywy, członek – lokator Spółdzielni zobowiązany jest uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni przed dokonaniem takich czynności. Po wykonaniu prac członek-lokator winien wykonać badania instalacji (pomiar, próbę szczelności), a wyniki kontroli ochrony przeciwporażeniowej w lokalu i protokoły pomiarów, czy próby szczelności połączeń, członek-lokator powinien starannie przechowywać i okazywać każdorazowo osobom dokonującym okresowych kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznej i gazowej .Wszystkie roboty muszą być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami .
5. Członek-lokator zobowiązany jest pokryć w niezbędnym zakresie koszty modernizacji budynku.

§ 11

1. Wykonanie we własnym zakresie robót modernizacyjnych w mieszkaniu każdorazowo wymaga zgody Spółdzielni.
2. Roboty modernizacyjne mieszkania nie mogą powodować naruszenia konstrukcji budynku, kanałów kominowych i przewodów wentylacyjnych i muszą być przeprowadzane zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
3. Członek-lokator jest zobowiązany w taki sposób dokonać przebudowy, zabudowy, ulepszeń w ramach modernizacji mieszkania, aby w przypadku konieczności wykonania napraw obciążających Spółdzielnię (instalacja wod-kan, elektryczna i gazowa) był swobodny dostęp do miejsca robót. Brak swobodnego dostępu i konieczność zniszczenia wykonanych elementów modernizacji lokalu obciąża członka i nie rodzi odpowiedzialności Spółdzielni za szkody.
4. Członek-lokator ponosi koszty związane z naprawą lub wymianą zmodernizowanych elementów oraz koszty związane z ewentualnym przywróceniem do stanu pierwotnego, w przypadku wystąpienia uszkodzeń tych elementów w trakcie wykonywania napraw i modernizacji przez Spółdzielnię.

§ 12

1. Na żądanie Spółdzielni członek-lokator zobowiązany jest udostępnić lokal w umówionym uprzednio terminie, ilekroć jest to niezbędne w szczególności w celu:
 - a) przeprowadzenia konserwacji, naprawy lub remontu,
 - b) wyposażenia budynku, lub jego części w dodatkowe instalacje,
 - c) dokonania okresowych przeglądów technicznych i ustalenia zakresu prac niezbędnych do wykonania,
 - d) zainstalowania urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych np.: wodomierze, podzielniki kosztów c.o., kontroli sprawności i odczytów tych urządzeń,
 - e) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka-lokatora, jeżeli mimo pisemnego wezwania nie dokonał tego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.
2. W razie awarii powodującej szkodę lub zagrażającą powstaniem szkody, członek –lokator obowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. W przypadku nieobecności członka stosuje się postanowienia Statutu w tym zakresie.

ROZLICZENIA Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE - DOTYCZY CZŁONKÓW POSIADAJĄCYCH SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

§13

1. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale dokonuje się na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni zwalniający do dyspozycji Spółdzielni lokal zobowiązany jest do przekazania go w należyтым stanie technicznym, wynikającym z właściwego użytkowania.
3. Lokal mieszkalny oddany do dyspozycji Spółdzielni zostaje przejęty protokolarnie.
4. Wartość rynkowa lokalu przejmowanego przez Spółdzielnię ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego i winna uwzględniać standardowy (bez dodatkowego wyposażenia) stan techniczny lokalu na dzień przekazania go Spółdzielni.
5. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, Zarząd może zadysponować na rzecz członków Spółdzielni na zasadach wynikających ze Statutu i stosownych regulaminów.
6. W przypadku braku chętnych na lokal, o którym mowa w ust. 5, Zarząd Spółdzielni może obniżyć wartość wkładu budowlanego w stosunku do operatu szacunkowego sporządzonego

przez rzeczoznawcę majątkowego i tym samym odpowiednio ustalić wysokość tego wkładu do rozliczenia z członkiem zwalniającym lokal, na podstawie rozstrzygnięć zorganizowanego przetargu.

7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i przekazania go do Spółdzielni, Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić byłemu członkowi albo innej osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa, ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, która nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Od wkładu wyliczonego w ten sposób Spółdzielnia kompensuje wszelkie wierzytelności przysługujące jej od byłego członka.

§ 14

W odniesieniu do osób nie będących członkami Spółdzielni zakres napraw określony jest w umowie najmu, lub innych odrębnych przepisach.

§ 15

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu *25.02.2014 r.*
i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ RADY;

PRZEWODNICZĄCY RADY:

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ WSM WĄLCZ

Irena Barańska

RADA NADZORCZA
Waleckiej Spółdzielni
Mieszkaniowej w Wąlczu

Przewodniczący
RADY NADZORCZEJ
WSM WĄLCZ
/ Alina Kozłowska /

Załącznik Nr 1
do Regulaminu określ. obowiązków Spółdzielni i członków-lokatorów.....
w sprawie sposobu kwalifikowania okien i drzwi wejściowych w mieszkaniu do
wymiany oraz zasad dofinansowania tej wymiany

1. O kwalifikacji okien do wymiany decydują następujące kryteria:
 - a) kolejność złożenia podania,
 - b) wiek budynku (w budynkach poniżej 10 lat wymiana tylko przy zagrożeniach wypadnięcia okna lub drzwi bądź spróchniałych ościeżnicach lub skrzydłach),
 - c) stan techniczny okien i drzwi wejściowych do mieszkania:
 - stan części drewnianych (ubytki, próchnica itp.),
 - szczelność okna i drzwi (szpary, uszczelki, wypaczenia),
 - stan okuć (możliwość swobodnego otwierania i zamykania).
 - d) kwalifikację prowadzi się dla każdej miejscowości oddzielnie przy zachowaniu podziału środków wg stosunku powierzchni użytkowej mieszkań w danej miejscowości.
2. Kwalifikacji okien należy wykonać do wysokości 80% rocznego limitu. Pozostałe 20% należy wykorzystać na przypadki losowe, wymianę okien nie nadających się do dalszego użytkowania. Decyzję o wymianie i wypłacie refundacji podejmuje Zarząd Spółdzielni. W wypadku nie wykorzystania 20% rezerwy realizacji podlegają podania następne w kolejności realizacji.
3. Członek-lokator, który został zakwalifikowany w danym roku do realizacji dokonuje po przeglądzie technicznym wymiany we własnym zakresie (sam wybiera wykonawcę i rozlicza się z nim). Do naliczenia refundacji za dokonaną wymianę członek-lokator przedstawia kserokopię faktury VAT, specyfikacji wymienionych okien oraz gwarancję min. na 3 lata. Refundacja jest naliczana w wysokości do 50% kosztów wymiany ale nie więcej niż za okna drewniane standardowe pod warunkiem:
 - zachowania istniejących otworów,
 - zachowania istniejącej kolorystyki okien,
 - okna muszą posiadać stosowne certyfikaty oraz spełniać warunki aktualnych norm w szczególności dotyczące wentylacji pomieszczeń.
4. Wartość refundacji za wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w budynkach przy ul. Kościuszki 25 i 23 oraz dla lokali użytkowych (stolarka nietypowa) określa się w wysokości 50 % z przedstawionych faktur ale nie więcej niż 50 % kosztu wymiany okien przy zastosowaniu parametrów standardowych(izolacyjność okna, wyposażenia w okucia itp)..
5. Członek-lokator składający podanie na wymianę stolarki okiennej i drzwiowej dla którego termin realizacji przypada w latach następnych może ubiegać się o zgodę na wcześniejszą wymianę.
6. Przy wypłacie refundacji będą potrącane ewentualne zaległości czynszowe.
7. Podania nie zrealizowane w danym roku (brak wymiany) automatycznie przechodzą do realizacji w roku następnym.
8. Refundacja do wymiany stolarki okiennej i drzwiowej przysługuje raz na 20 lat.

SEKRETARZ

RADA NADZORCZA
Waleckiej Spółdzielni
Mieszkaniowej w Wałcu

PRZEWODNICZĄCY

RADY NADZORCZEJ
SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ WSM WAŁCZ

Irena Barańska

RADY NADZORCZEJ

Przewodniczący
RADY NADZORCZEJ
WSM WAŁCZ

Alfred Krawczyk